



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de  
Moyobamba, 2020

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**  
**Abogado**

**AUTOR:**

Pedro Miguel Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654)

**ASESOR:**

Mg. Cabeza Molina, Luis Felipe (ORCID: 0000-0002-5800-0199)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos Reales

MOYOBAMBA-PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

Dedico mi tesis a Dios, por su gracia inconmensurable que me ha sostenido en épocas difíciles.

A mis padres, porque infundieron en mí los deseos de superación y a tener un espíritu indomable frente a las adversidades.

A mi esposa e hijos, porque fueron la energía necesaria para transitar por este arduo sendero hacia esta noble profesión.

## **Agradecimiento**

A Dios, porque todo ha sido posible en su inmenso amor. A mi familia porque con su apoyo y comprensión me inspiraron a seguir adelante. A mis docentes por compartir sus conocimientos y a mis compañeros que siempre estaban dispuestos a apoyarme en diferentes circunstancias.

## Índice

Carátula

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Dedicatoria .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| Agradecimiento .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| Índice.....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| Índice de tablas .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| Índice de abreviaturas .....                                     | ¡Error! Marcador no definido. |
| Resumen.....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| Abstract.....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| I. INTRODUCCIÓN .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| II. MARCO TEÓRICO .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| III. METODOLOGÍA .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación .....                        | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización: ..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.3. Escenario de estudio.....                                   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.4. Participantes .....   | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....        | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.6. Procedimientos .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.7. Rigor científico .....                                      | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.8. Método de análisis de la información .....                  | ¡Error! Marcador no definido. |
| 3.9. Aspectos éticos .....                                       | ¡Error! Marcador no definido. |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....                                  | ¡Error! Marcador no definido. |
| V. CONCLUSIONES .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| VI. RECOMENDACIONES .....  | ¡Error! Marcador no definido. |
| REFERENCIAS .....  | ¡Error! Marcador no definido. |



## **ANEXOS**

Anexo 1 Declaración de originalidad de autor

Anexo 2. Declaratoria de autenticidad del asesor

Anexo 3. Acta de sustentación del Trabajo de Tesis

Anexo 4. Autorización de publicación en repositorio institucional.

Anexo 5. Matriz de Categorización

Anexo 6: Matriz de Consistencia

Anexo 7: Matriz de Categorización Apriorística

Anexo 8 Instrumento de recolección de datos (guía de entrevista)

Anexo 9: Validación de expertos

Anexo 10: Entrevistas a expertos

Anexo 11: Carta a Institución

## Índice de Abreviaturas

**DP:** Derecho de propiedad

**PI:** Propiedad inmueble

**RP:** Registros Públicos

**SUNARP:** Superintendencia de los Registros Públicos

**SJ:** Seguridad jurídica

**DF:** Derecho fundamental

**CIDH:** Corte Interamericana de Derechos Humanos

**CM:** Carta Magna

**CC:** Código Civil

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo general Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020 en la investigación “La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020”. El tipo de investigación fue básica cualitativa, correspondiéndole un diseño de estudio para ello los instrumentos de guía de entrevista, que consistió en la actuación de preguntas y respuesta. La población estuvo determinada por seis profesionales especialistas y expertos en la materia, obteniendo de este hecho una muestra de seis entrevistados. En los resultados se ha logrado analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la SUNARP de Moyobamba, en el periodo 2020, siendo éstos los actos de compraventa, hipoteca y bloqueo registral, confirmando así la hipótesis planteada.

**Palabras clave:** Derecho Registral, Seguridad Jurídica, Propiedad Inmueble.

## **ABSTRAC**

The present research work had as general objective to analyze the main acts that can be registered in the real property registry that guarantee legal security in the National Superintendency of Public Registries of Moyobamba, in the 2020 period in the investigation "Real property and security legal in the National Superintendency of Public Registries of Moyobamba, 2020". The type of research was basic qualitative, corresponding to a study design for it the interview guide instruments, which consisted of the performance of questions and answers. The population was determined by six specialist professionals and experts in the field, obtaining from this fact a sample of six interviewees. In the results, it has been possible to analyze the main acts inscribable in the real estate registry that guarantee legal certainty in the SUNARP of Moyobamba, in the 2020 period, these being the acts of sale, mortgage and registry blocking, thus confirming the hypothesis raised .

**Keywords:** Registry Right, Legal Security, Real Estate.

## **I. INTRODUCCIÓN**

La presente investigación reviste crucial importancia pues está determinada a analizar el derecho real de la propiedad sobre bienes inmuebles y su relación con la variable sobre la seguridad jurídica que ofrece la SUNARP de Moyobamba, importancia que en un marco económico actual, post pandemia, se convierte en uno de los pilares principales de nuestra economía nacional, máxime si consideramos los primeros estudios sobre el impacto en la economía global en donde el PBI a nivel mundial se lograría reducir en un 3%; el caso del Perú las preocupaciones que tendría el Banco Mundial y el FMI, manifiestan que la caída podría estar entre 4.5% y 4.7%; así que demoraría un poco de meses para encontrar estabilidad, ya que sería una estimación de un 6.5% (Alarcón, 2020).

En este contexto, del derecho de propiedad podemos afirmar que tal derecho se encuentra reconocido constitucionalmente, así lo encontramos regulado en el artículo 70 de la Carta Magna, en la cual identifica y reconoce que el derecho de propiedad es inviolable y en esa consonancia, el Estado es la entidad que garantiza y en relación con el panorama mundial guarda mayor relevancia y especial cuidado al momento de proteger el sistema registral. Una de las instituciones que ha generado mayor confianza y brinda seguridad jurídica a los operadores comerciales y adquirentes de un bien inmueble, es la SNRP.

Pero, en estos últimos años se han presentado circunstancias que nos hacen volver a reflexionar si estamos ante una seguridad jurídica real o no, que no se ajusta a los hechos y en algunas ocasiones esta realidad extra registral termina por sobreponerse a la realidad registral y nos referimos en específico a ciertas circunstancias que se han presentado en el registro de propiedad inmueble que merecen ser analizadas, tales como la duplicidad registral y además de determinar la modalidad en cómo utilizar para cancelar la partida registral. Así como los acontecimientos reiterados de oposición de los documentos por falsificación documentaria, entre otros factores que serán analizados en la presente investigación.

En Perú en el 2020, mediante el D. S. N° 044-2020-PCM se dispuso el aislamiento social obligatorio y la paralización de las actividades del sector público y privado a causa del brote del COVID-19, en consecuencia, la prestación de servicios como la atención y procedimientos registrales se vieron suspendidas. A su vez, se aprueba el cómo se debe de reactivar de manera adecuada las actividades que se realizan en SUNARP, mediante Res. N.° 052-2020-SUNARP/SN; en el que se determinó las actividades previas a la ejecución del plan en comento, las oficinas Zonales Registrales podrían realizar sus actividades mediante el trabajo interno, esto es, labores a puertas cerradas; es el hecho que la S. N. R. P. de Moyobamba, han acatado a cabalidad tal disposición; lo que conllevaría a consecuencias negativas como son el aumento de actos jurídicos viciados y fraudulento atentando directamente a la seguridad jurídica en los Registros Públicos.

En consecuencia, con esta investigación pretendo dar a conocer la realidad registral de la Zona Registral Nro. III, Sede Moyobamba y con los resultados poder contribuir a que este derecho de propiedad continúe siendo protegido y sus conclusiones sean un aporte en la lucha por proteger el d. p., y brindar s. j. como es la finalidad de la creación del Sistema registral.

Con el presente proyecto de investigación pretendo analizar la problemática de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Zona Registral Nro. III, Sede Moyobamba, por ello, la formulación del problema general planteado es: ¿Cuáles son los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020?, de igual modo los problemas específicos que resultan de la primera interrogante son: ¿Cuáles son las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020? y asimismo, determinar ¿Qué elementos de la seguridad jurídica están siendo garantizados por la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020?.

En la presente investigación se justifica teóricamente, pues se aplicará las diferentes teorías y doctrinas con respecto a nuestras variables, en donde se realizará la interpretación jurídica. La justificación práctica se refleja en el estudio sobre el derecho de propiedad y su respectiva seguridad jurídica es un problema latente en nuestra legislación y en la práctica. La justificación social, puesto que es una problemática latente en los usuarios. Y culminando con la justificación metodológica, puesto que se está realizando una investigación del tipo cualitativa en la cual se hará la descripción de las variables, orientado y basado en el análisis y síntesis de nuestro problema sobre la propiedad inmueble y la seguridad jurídica que otorga la Superintendencia de los Registros Públicos.

De esa manera, la presente investigación planteo el siguiente objetivo general: Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020; del mismo se derivan los objetivos específicos conforme al siguiente detalle: Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020; reconociendo así los elementos de la seguridad jurídica están siendo garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020.

Para finalizar, al ser la presente una investigación cualitativa, he planteado tentativamente la siguiente hipótesis general: Hipótesis General

Los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, son la compraventa, la hipoteca y el bloqueo registral.

Hipótesis Específicas

Las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020; son las de carácter técnico-registral.

Los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, son los servicios de publicidad.



## II. MARCO TEÓRICO

Empezamos con el desarrollo del presente proyecto de investigación he utilizado la revisión de la literatura científica; y de las cuáles he recabado las diferentes teorías y doctrinas, donde se fundamentará el presente estudio, y de tal manera que van a permitir comprenderlo, siendo las siguientes: Sobre la realidad extra registral Vega, R., (2018) en su tesis titulada: “Las implicancias registrales y catastrales de la inmatriculación de predios de propiedad privada de Particulares en atención al Decreto Legislativo N.º 1209”, concluye sobre la iniciativa que tienen los profesionales legisladores, en cuanto a la importancia de hacer más fáciles los tramites registrales, para que los usuarios puedan lograr registrar con éxitos sus predios, dado a que esto conlleva a tener garantía y brindar la s. g. mediante la institución de SUNARP, pero también podemos observar aun la decadencia que existe en nuestra norma, puesto que falta complementar las modalidades de acceso fácil e inmediato para asentar nuestros títulos y derechos que está regulado en el D. L. N. °1209.

Aliga, L., (2012) en su investigación titulada acerca de la falsa finalidad que brinda los RP en el Perú, concluyó que, mediante la oponibilidad de derechos es que nosotros, los usuarios, encontramos en el registro de predios, la SJ que la institución otorga, por ende, nuestros derechos son protegidos de amenazas futuras, sin embargo, se ha desnaturalizado el fin del registro, presenta serios problemas, costos y requisitos sobre la realización de trámites registrarles.

Y sobre la Seguridad Jurídica Buendía, L., (2019). En su tesis titulada: Seguridad Jurídica vs. El Derecho de Propiedad. Y Cuales serían las posibles enmiendas entre el falso representante y sus representaciones insólitas, refiere que, cuando estamos frente al DP y en especial frente al contrato de compra venta de un título inmueble, y se nos presenta un tercero que quiere coludirse con otro sujeto que es el falso contratante, en ese caso perdería la protección jurídica puesto que queda expuesta

en mostrar su mala fe en contratar y celebrar un acto que esta normada en nuestro CC en el Art. 2014; si muy por el contrario, se nos presentaría que el tercero, estaría actuando y valiendo su buena fe, estaría protegido por el artículo ya mencionado, ya que podemos afirmar que la fe pública no puede estar coludida con un título nulo puesto que serían falsificaciones, por ende no puede iniciar la creación de nuevos derechos.

Por otro lado, en la investigación del autor Quispe, A., (2017) El sistema que abarca el convenio existente en la S. J. con respecto de las transferencias de P. I. de la SNRP en el 2017, concluye lo siguiente: se requiere la actualización de los registros públicos en cuanto al desempeño jurídico, de esa manera no habrá una negativa al hablar de seguridad jurídica ya que el registro debería ser un sistema registral eficaz y seguro de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Becerra, D. (2017) con respecto a su tesis sobre cómo se vulnera el d. p. por la inadecuada seguridad jurídica registral, concluye que: existe la vulneración de la SJ, en cuanto al DP, puesto que los trabajadores registrales no cuentan con la debida capacitación constante en el rubro de desempeño laboral, existen carencias acerca de las atenciones que se les brinda a los usuarios, de manera que se vulnera su derecho de propiedad, por lo que ocasiona la desconfianza sobre nuestro sistema jurídico registral.

Asimismo, Apaza, Y., (2017) con su informe de investigación, habla sobre la inseguridad jurídica que se presenta por no hacer una correcta inscripción acerca de la transferencia de la propiedad en RP, ya que en el Perú cuando se trata de inscribir o transferir una propiedad, es de manera declarativa, tal como lo dispone el CC, de modo que, si no lo realizamos con la norma lo estipula, incurriríamos en grave error, ya que eso traería como consecuencia la inseguridad jurídica y se generaría la pérdida del DP.

Por otro lado, Hidalgo, P. (2019) En su Tesis, en que detalla sobre como RP es la entidad que garantiza el derecho sobre la PI direccionado en las zonas rurales y urbanas, y sobre la problemática que se sitúa en Perú en los últimos diez años, en donde concluye lo siguiente: se ha venido produciendo informalidades y fraudes en contra el DP, que es considerada como un Derecho Fundamental en la Constitución, en la cual se hallan inmersos funcionarios públicos de los Municipios, de las Notarías y de algunos miembros de la Policía Nacional.

En relación con nuestras categorías encontramos a nivel internacional a Veliu, S. (2015), concluye que: el contexto legal que regula el derecho de bienes inmuebles en Albania tiende a ser complejo; expresando que las normativas resultan ser insatisfactorias hasta el momento y que en la actualidad continúan sin resolverse los derechos de los propietarios antiguos a un nivel significativo. La administración en Albania es ineficaz en materia registral para la creación de una base administrativa prevista en normativas nacionales.

Andrade, S. (2016) en la Tesis titulada: “Delimitación de la Tutela del Derecho de Propiedad en la Jurisprudencia de la Corte Constitucional Ecuatoriana” concluye que: es necesario la correcta aplicación del derecho de propiedad, ya que se esa manera reducir los excesos expropiatorios, arbitrariedad de la entidad o abusos de superiores jerárquicos, de manera que así garantizaremos el derecho fundamental y la seguridad jurídica que radica en la propiedad. Collins, C. (2018) En su Tesis titulada como “Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación”, concluye que, es de suma importancia que nuestra norma, a través de la institución de SUNARP, establezca y regule los medios idóneos para brindar la acertada SJ, que brinde protección al usuario y se evite su vulneración acerca de su d. p., de manera que si éste derecho es afectado, se puede interponer una acción para que el Tribunal Constitucional se pronuncie por el caso.

En referencia a nuestra primera categoría el derecho de Propiedad, es propio de todo ser humano el poder de adquirir cosas, ello es un sentimiento de lo más normal y común, incluye todo tipo de adquisiciones a la cual hemos podido obtener a lo largo de nuestra vida, es un sentimiento de autorrealización. y de acuerdo, a las teorías de la presente investigación, se recopiló revistas de investigación científica. De acuerdo a García Manrique, R. (2017) concluye que, el tiempo cambia y las medidas tecnológicas tienden a evolucionar, y que se requiere de un sistema jurídico que este en constante actualización, a medida de los problemas se suscitan se presenten soluciones más precisas, consistentes y completas de la que a fecha de hoy están en condiciones de ofrecer para la seguridad de la propiedad. (p. 57).

Así Alcalde Silva, (2016) detalla que, tener una propiedad es un derecho, el estado reconoce al titular el deber protege la inscripción frente a posibles situaciones en donde se vulnere el derecho de propiedad. (p. 179). Por otra parte, Lucena Mayorga & Tengan Shimabukuro, (2014) afirma que el sistema registral que otorga el Estado no el del todo segura, encontramos desperfectos en la norma; SUNARP, mediante la publicidad otorga a los usuarios servicios y beneficios del Registro, pero aun así genera en los interesados cierta falta de percepción de seguridad jurídica. (p. 114). Tal es su importancia que Ballardini, R. M., Kaisto, J., et al (2020), destaca las deficiencias de la ley de propiedad, actualmente el estado no ofrece servicios de calidad en cuanto a la orientación de innovaciones para que las personas puedan gozar de la seguridad jurídica.

Así también Sa, H. (2020) puntualiza sobre los elementos que intervienen para garantizar una correcta seguridad, puesto que ello sigue siendo un entorno poco conocido. Por eso se desarrolla, un marco analítico para comprender la naturaleza constitutiva y heterogénea de la seguridad de tenencia percibida. Emplearon la teoría del capital social para explicar la percepción individualizada de amenazas exógenas. Estudiando el DP en cuanto a la vivienda, y descubrieron que la

formación heterogénea de la seguridad de tenencia percibida, que está conformada por el capital social estructural de los propietarios que decide su capacidad de buscar poder de respaldo contra amenazas externas del estado.

Un tema que afecta al Derecho de Propiedad es la corrupción, que ha sido estudiado por Rochlitz, M., Kazun, A., & Yakovlev, A. (2020). Menciona que la sostenibilidad de un país está en relación al modo de corrupción y esto se relaciona con el Derecho de Propiedad, lo que sugiere que los ataques a las empresas y el comportamiento corrupto de las agencias estatales se han vuelto menos frecuentes.

Sobre sus orígenes, Sconda, M. (2013) hace mención que aquel que tenía un objeto no mencionaba que era de su propiedad, solo lo reclamaba por suyo, como -esto es mío-. Además, alegaban que el dominio de los bienes y cosas lo ejercía el paterfamilias y son bienes con valor netamente económico, con capacidad libremente de utilizar la cosa, disfrutarla y disponer de ella como mejor le convenga (p. 50). Siguiendo con el orden de ideas, para Alcalde Silva, J. (2016) expresa que la propiedad está dentro del derecho real, considerado como una cosa material y corporal, de la que podemos gozar y disponer del bien. (p. 142). Casi de la misma manera, Proudhon, P. J. (2018) explica que no nacemos con el derecho a la propiedad, más bien la adquirimos mediante nuestros actos. (p. 25)

En nuestra Constitución Política, está consagrada el DP, así que afirmamos que tal derecho está protegido, tenemos como primer ámbito, tenemos un debido y adecuado acceso a la propiedad, como segundo, mencionamos que es un derecho al que las personas intervinientes tienden a disfrutar, disponer y reivindicar sus respectivos bienes, a este lo consideramos como el poder político que sostiene el usuario y el bien inmueble. Esteve, J.S. (2017) menciona que es de gran importancia el derecho acerca de la propiedad, tal derecho ha tenido una evolución constante en cuanto a la delimitación sobre el derecho privado de los

bienes en la cual nadie puede ser privado de éstos, sin una causa justa y conforme a su ley.

En cuanto a la CIDH, Ponce Correa (2020) en sus sentencias sobre el derecho a la propiedad, menciona que dicho tema tiene relevancia al igual que los derechos con respecto a la vida y además sobre la integridad física de la persona, aunque el porcentaje de sentencias sobre ese derecho sean pocas. En la cual detalla que la propiedad comprende bienes corporales como incorporeales, la cual es amparada por la garantía de la propiedad (p. 313). Torres & Ruiz Tagle, (2019) en la legislación peruana durante el gobierno de Fujimori se creó Cofopri, con la finalidad de que la institución entregara títulos de propiedad con su respectiva formalización, pero no existía un adecuado control ello. De manera que no generaba la seguridad jurídica que supuestamente el Estado otorgaba, hubo problemas y desafíos en cuanto a la titularidad del mismo, desde mucho antes existía la inseguridad (p. 25).

Sobre nuestra segunda Categoría, la Seguridad Jurídica: Zhang, M., & He, S. (2020). Se percataron de la poca seguridad jurídica a las que acceden las personas que residen en aldeas, y en cambio, las personas que viven dentro de la urbe son los que perciben mayor seguridad en cuanto a su derecho de propiedad.

Agregamos que el Estado además de dar seguridad registral también otorga publicidad registral, Ojeda Paravicino, Y. (2016) incorpora sobre dicha publicidad en cuanto a tiene que ser exteriorizada para que cualquier usuario tenga conocimiento pleno del bien acerca que las situaciones jurídicas que ésta genera, de tal manera que garantizara el derecho a la propiedad, para que así no sea un bien transferible o resulte enajenada por otra persona, ya que al hacer público el registro de su bien, permite a la sociedad el pleno conocimiento de sus propiedades. (p. 280). En ese orden de ideas, García Manrique, R. (2017) hace referencia que la propiedad al estar envuelta de la seguridad jurídica afianza ésta no pueda ser víctima de vulneraciones. (p. 54).

Para que no se vulnere nuestro d. p. nuestra norma a través de SUNARP, nos brindan mecanismos para hacer efectivo la seguridad registral, en ella encontramos a la anotación preventiva por presunta falsedad documentaria o suplantación de identidad, Huanco, H. (2015) explica que, si en caso existiere inscripciones sustentadas en escrituras públicas que podrían resultar falsas, el Notario tiene la obligación de comunicar al Registro sobre tal hecho en un plazo no mayor de tres días hábiles, en donde se solicitara una anotación preventiva con vigencia de un año. (p. 415); la Alerta Registral, que según la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN, es un servicio gratuito con la finalidad de dar aviso mediante un correo electrónico sobre el estado de las partidas registrales.

Menciona Huanco, H. (2015) que la gran mayoría de personas es ajena sobre esta información al respecto, no tienen interés de usarlo o porque desconocen sobre la importancia de esta función. Recalca que esta función es solo exclusiva del titular del derecho. (p. 416); el Bloqueo por el supuesto hecho de falsificación de documentos, que está regulada por la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, refiere que con la anotación del bloqueo se puede cerciorar la detección sobre la existencia de un título que podría contener documentos falsos, ello garantiza la prioridad eventual de una medida cautelar. Nuevamente Huanco, H. (2015) relaciona que este mecanismo no solo es factible la prevención de títulos por inscribir, sino también de los títulos que ya fueron inscritos (p. 416); y por último, la Inmovilización temporal de partidas de predios, regulado por la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, resalta que, mediante una escritura pública unilateral del titular inscrito, accede una inmovilización temporal de la partida de un inmueble que ya ha sido inscrito en los RP, de esa manera no podrá inscribirse durante el plazo de 10 años actos de disposición, carga gravamen sin su consentimiento. Pero Huanco, H. (2015), expone que a pesar de la existencia de este mecanismo puede ser burlado, ya que pueden existir documentos falsos o la suplantación de identidad, para su solicitud de inmovilización y su respectivo levantamiento. (p. 417).

Sobre la seguridad Jurídica Manrique, W. Y. & De León Vargas, (2019) utilizando el método cualitativo, la concibe en su carácter formal, con ello busca el correcto funcionamiento del estado mediante sus sistemas, un derecho que goza de seguridad brinda a los interesados la tranquilidad de que no se verá afectada por terceros, ya que no puede haber intromisiones cerca de la esfera protegida. (p. 04). Asimismo, Clerc, (2013) refiere que la Seguridad Jurídica está relacionada al derecho, puesto que existen supuestos para no vulnerar el interés de la persona, además menciona que existe una problemática en cuanto a la seguridad jurídica, puesto que hoy en nuestro país, el sistema que el estado nos ofrece la supuesta seguridad que es incierta, y; los intereses y beneficios de los interesados se ven vulnerados por personas ajenas. (p. 24).

Entre los actores que forman parte del sistema jurídico Gonzáles Barron, G. (2015) menciona que el Notario tiene el trabajo de realizar una minuciosa búsqueda sobre los instrumentos, el deber de verificar la identificación de las partes que deseen contratar, de modo para no caer en un posible error de suplantación de identidad de las partes, además debe de otorgar seguridad a las escrituras públicas, para que no contenga alguna alteración. (p. 270). Al comentar sobre la seguridad jurídica, Lifante Vidal (2013), menciona el alcance sobre la valoración que se le otorga a las cosas, este valor jurídico es considerado como un derecho y principio que confiere el Estado, a las propiedades que son valiosas para el dueño. (p. 86).

Gracias a la seguridad jurídica, Manili, P. (2019) menciona que, a través del Estado la norma trata de erradicar cualquier acto de arbitrariedad y otorgara al dueño del inmueble las garantías necesarias para que no se vea afectado su derecho. (p. 277). Arrázola Jaramillo, F. (2014) La seguridad jurídica tiene vital importancia en nuestra norma, de tal manera que es pieza fundamental en cuanto a la justicia, además de considerarlo como un principio que atraviesa los demás principios del ordenamiento jurídico, así se suscitará un correcto funcionamiento del



Estado. (p. 12). Luna Serrano, A. (2015) Difiere que, es un principio básico con un gran valor dentro del ordenamiento, puesto que garantiza al ciudadano la certeza sobre la juridicidad. (p. 46).

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

##### **Tipo**

Con relación al tipo de investigación, el presente trabajo aplica el tipo básico, puesto que todo lo desarrollado nos ha podido brindar una mayor amplitud de conocimientos teóricos descritos en los capítulos anteriormente detallados, aparte los del carácter científico que ayudan a complementar con la información recopilada sobre la realidad del derecho de propiedad, a la luz de la Seguridad Jurídica que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

##### **Diseño**

##### **Teoría fundamentada**

Para el autor, Barbier Arana, P. J. (2020), refiere que este tema es de materia fundamental, ya que toda la información que recopilamos de distintos medios ayudará al desarrollo de la investigación, por ende, producirá nuevos conocimientos. (p. 39). Además, Paramo Morales, D, (2015), afirma que todo el compendio escudriña la realidad sobre un lugar en específico, y eso se emplea dentro de la rama de ciencias sociales. (p. 10)

Ante lo mencionado, en la presente investigación se aplicó el diseño ya redactado en el párrafo anterior, nuestras bases según a estudiar y trabajar serán el derecho de propiedad y la seguridad jurídica, puesto que, reforzaremos las premisas que se tienen del tema.

#### **3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización**

Cisterna, F., (2005). Agrupa las categorías como apriorísticas o deductivas, es ahí en donde vamos a construir las categoría que van de acuerdo a la recopilación de la información incrustado en nuestro marco teórico. (p. 64). Con relación a las categorías, la encontramos dentro de

nuestro marco teórico, en ella se define los aspectos que estamos estudiando de acuerdo a nuestra problemática, recogiendo datos y codificarlos en niveles para su respectiva conceptualización; y como categorías tenemos a las siguientes:

Categoría 1. Propiedad inmueble.

Categoría 2. Seguridad Jurídica.

### **Subcategorías**

Relacionado con lo detallado en el anterior párrafo, por lo tanto, está conectada a nuestras categorías, como son el derecho de propiedad como también sobre la seguridad jurídica, vamos a desglosar cada ítem relacionado ya sea por su naturaleza jurídica y características. En referencia a la categoría 1, sobre la propiedad inmueble, ésta será estudiada a través de la subcategoría del Derecho a la propiedad inmueble privado, entendiéndose como el derecho privado que el Estado garantiza sobre la propiedad. Así también tenemos la otra sub categoría que es la Propiedad inmueble de bienes urbanos y rurales; comprendiendo así a todos aquellos bienes inmuebles que son materia de saneamiento físico legal y que alcanzan su inscripción registral.

Respecto de la categoría 2, sobre la Seguridad Jurídica, he considerado realizar la investigación sobre la subcategoría Seguridad Jurídica Registral, aquella que está vinculada con la que es brindada por el Sistema Nacional de los Registro Públicos, garantizando así el tráfico comercial. La segunda subcategoría es la Seguridad Jurídica material aquella que se manifiesta a través de la publicidad registral, lo que conlleva a otorgarle importancia y significancia a la información registral.

### **Matriz de categorización**

Referencia a todo el avance de del marco teórico, en sus categorías y también en sus subcategorías que implican, por ende, lo desarrollamos de la siguiente manera:

Con respecto a la categoría 1, propiedad inmueble, dentro del contexto se presenció sobre la historia y su evolución a través del tiempo, como se originó para obtener el derecho hoy en día, incluso sobre la incorporación

del derecho a nuestra constitución ya que la Corte interamericana de derechos humanos hacía referencia sobre la importancia del derecho a la propiedad como un derecho similar como la vida y la integridad de las personas. Agregamos a ello, nuestra categoría 2, sobre la seguridad jurídica, y sobre cómo puede ser vulnerada por terceros, agregando a ello los elementos y como el sistema registral peruano trata de garantizar una correcta seguridad del derecho, e incluso como SUNARP crea diferentes mecanismos para salvaguardarlo, como la alerta registral, el bloqueo por presuntos documentos falsos y la inmovilización temporal y como afecta a la problemática actual.

### **3.3. Escenario de estudio**

Con respecto al escenario, Gutiérrez Serano, N. G. (2014), expresa que, el que está encargado de la investigación debe realizar el estudio a través de observación, también de la interlocución, una vez recopilado todo ello, hará un registro del integro de la investigación, (p. 7)

Así que, el escenario de estudio se realizó considerando la jurisdicción de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba con sede en el Jr. Callao Cdra. 5 de esta ciudad.

### **3.4. Participantes**

En cuando a los participantes, se considerarán a los operadores que han laborado en los Registros Públicos (Registradores públicos y asistentes registrales), ya que ellos están involucrados en cuanto al proceso de inscripción y publicidad registral y además se recurrió a especialistas en la materia. Contando con un total de 7 participantes. Esto por cuánto fuimos notificados con la Carta Nro. 028-2021-SUNARP-ZRIII/UADM-RRHH que comunica que no se autoriza la realización de las entrevistas en las instalaciones de la oficina, debiendo realizarlas de forma externa, pero contando en cada una de ellas con el expreso consentimiento de la información recabada.

**Tabla 1: Lista de Expertos Entrevistados:**

| <i>Nombre del experto</i>      | <i>Grado Académico</i>                            | <i>Cargo</i>  | <i>Descripción de la entrevista</i>  |
|--------------------------------|---|---|--|
| Irma Giovanny Llaja Cueva      | Abogado - Maestra en Derecho Registral y Notarial | Estudio particular. Docente en la Universidad Católica Sedes Sapientiae | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Arnulfo Bardales Cardenas      | Abogado - Maestro en Derecho Registral y Notarial | Estudio particular.   | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Rudy Paima More                | Abogado   | Registrador Publico   | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Mery Aspajo Guerra             | Abogada - Maestra en Derecho Registral y Notarial | Asistente Registral   | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Heiner Medina Quispe           | Abogado   | Asistente Registral   | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Lisha Elizabeth Arévalo Quiroz | Abogada   | Notaria Romero Asenjo   | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |
| Elvia Soberon Paredes          | Abogada   | Minutería Estudio Jurídico Soberón.                                     | Se ha realizado, de manera presencial, con la suscripción del documento de consentimiento. |

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En cuanto a las técnicas de recolección, Rodríguez Soto, K. et al (2020) argumenta que esta técnica ayuda a profundizar en mencionan la importancia de las técnicas de recolección de datos, pues permiten profundizar las experiencias de otras personas que son objeto de estudio. (p. 208). Por ello, incluimos la entrevista para que nuestra investigación se revista de confiabilidad, en donde se creará las incógnitas sobre las categorías: La propiedad inmueble y la seguridad jurídica.

### **3.6. Procedimientos**

Al aplicarse el enfoque cualitativo, no resulta necesario la aplicación de procedimientos estadísticos en ésta investigación, por cuanto, la información como ya mencionamos con anterioridad está basado en la búsqueda de la pesquisa de nuestras categorías, así que se hará uso de la técnica de la entrevista para la indagación del problema, con las respuestas de los profesionales en la materia registral, se podrá llegar a una conclusión y por lo tanto a una discusión de la incertidumbre formulada. La misma se realizó en un primer momento solicitando la autorización a fin de poder realizar la investigación dentro de las instalaciones de la Oficina Registral de la SUNARP, con sede en esta ciudad; sin embargo, por temas de la carga registral, justamente una de las problemáticas que se desarrolla en esta tesis, no ha sido factible contar con el apoyo de la institución pero sí ha sido posible efectuar las entrevistas programadas de forma independiente, siendo analizadas las respuestas y procediendo al análisis respectivo de la información recolectada.

### **3.7. Rigor científico**

Para los autores, Arias Valencia, M. M & Giraldo Mora, C. V. (2011) en cuestión sobre el rigor científico, ambos afirman que, dentro de la investigación, la información redactada tiene que tener un rango de validez y confiabilidad, con el objetivo de que al momento de la evaluación los datos gocen de calidad. (p. 502), además Frangi, L. (2013), el rigor científico es la resolución de todos los resultados que hemos encontrado en la investigación, y son productos de la validez que ha sido aplicada con anterioridad. (p. 238), a todo ello, se concluye que al brindar validez a la investigación tiene confiabilidad con respecto a los resultados que obtendremos con nuestras técnicas e instrumentos, por lo tanto, tendrá un rigor científico legítimo, ya que se está considerando los criterios adecuados para el desarrollo de la investigación cualitativa, como la confiabilidad, validez, objetividad y seguridad. Así que analizaremos, la problemática de la propiedad inmueble con respecto a la seguridad jurídica que brinda SUNARP en Moyobamba.

### **3.8. Método de análisis de la información**

En el desarrollo de esta investigación se ha aplicado diferentes análisis de los datos en cuanto a la recopilación, como el método analítico, puesto que analizamos y describimos nuestras categorías y subcategorías para así lograr recabar información y conocer nuestro fenómeno de estudio, el método comparativo, ya que tenemos que he realizado la búsqueda de distintas teorías que coadyuvan en el desarrollo, para llegar al fondo y poder desenrollar el problema que estamos estudiando y resulte útil en nuestro informe.

### **3.9. Aspectos éticos**

En el presente trabajo de investigación se está cumpliendo con los estándares de normas internacionales del Manual APA 7ma. Edición, además se acatando las normas y reglamento de ética que la Universidad César Vallejo impone en cuanto al desarrollo de los proyectos de investigación para la realización de las tesis.

En cuanto, para la recopilación de datos mediante la entrevista se realizó con los debidos consentimientos informados de los participantes, especialistas en Derecho Registral.

A todo lo mencionado, cabe recalcar que toda la investigación presentada en este proyecto, ha sido realizado por el suscrito, de manera que subrayo mi compromiso en donde toda la información que he elaborado lo hice con el debido respeto y cumpliendo estándares de calidad y veracidad.

#### IV. RESULTADOS:

Los resultados que han sido recabados en las entrevistas realizadas a los expertos, han sido debidamente estructuradas según el planteamiento del Objetivo General y de los Objetivos Específicos:

| Objetivo General  | Experto                   | Experto                   | Experto         | Experto            | Experto                   | Experto                        | Experto               |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|   | Irma Giovanni Llaja Cueva | Arnulfo Bardales Cárdenas | Rudy Paima More | Mery Aspajo Guerra | Heiner Luis Medina Quispe | Lisha Elizabeth Arévalo Quiroz | Elvia Soberon Paredes |
| Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020. | (E1)                      | (E2)                      | (E3)            | (E4)               | (E5)                      | (E6)                           | (E7)                  |

|   |   |  |   |   |   |  |  |
|---|---|--|---|---|---|--|--|
| 1.- Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?  | Si<br>Las transferencias de propiedad, las hipotecas, compras ventas, actos de administración (declaratoria de fábrica, independizaciones). | Si<br>En el Registro de la Propiedad inmuebles se inscriben: Predios urbanos y rurales, predios de privados y predios del Estado, todos los actos relacionados con los predios: Compraventa, Donación, Hipoteca, entre otros.  | Si<br>Los principales actos registrales en el registro de predios, son Compraventa, Donación, Adjudicación, Hipoteca de propiedad, Permuta, y otros.                                    | Si<br>Los principales actos relacionados en la inscripción de registro de la propiedad inmueble, son Compraventa, Adjudicación, Donación, Hipoteca de propiedad, ente otros.  | Si<br>Transferencias (compraventa, donación, adjudicaciones), hipotecas, subdivisiones e independizaciones, etc   | Si<br>Los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble son: la compra venta, la donación, la hipoteca, la permuta   | Si<br>Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble esta: inscripción de compraventa Embargos de propiedad inmueble Bloqueo de partida de compraventa o hipotecas Autorizaciones Judiciales de inmuebles Contrato de arrendamiento |
| 2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble? | NO<br>Por cuanto en la oferta que hacen de sus servicios no garantizan la celeridad, y eficacia y celeridad en su proceder administrativo.  | No<br>En principio debemos entender que no existe seguridad jurídica absoluta en ningún sistema jurídico, tanto es así que existen instituciones jurídicas que pueden sostener lo comentado: la doble venta, el fraude inmobiliario, la estafa, la suplantación de identidad, la falsificación | Si<br>Sí, porque ese el fin que tiene esta institución, brindar la seguridad de sus actos inscritos, y a través de ellos activar los instrumentos de protección que ofrece el registro. | No<br>A travez de la inscripción el registro otorga esta calidad, entendiendo que la función de la SUNARP, es garantizar que el bien sea reconocido por la comunidad, generando esta inscripción un principio de erga omnes, el conocimiento público, y la condición de su titularidad (propietario), bajo esta premisa se puede afirmar que si brinda la seguridad jurídica, siendo un hecho ajeno a la calificación, el conocimiento constitutivo | No<br>SUNARP no garantiza en su totalidad el derecho a la propiedad inscrita de los ciudadanos frente a tercero y Estado. Uno de los principios mal manejados es el terceros de buena fe. | Si<br>Sí, su fin a través de la inscripción registral es eso, sin embargo, garantizar que la propiedad una vez inscrita es absoluta, y que cuenta con toda la seguridad jurídica es falso. | No<br>No garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la constitución Política, porque es un persona jurídica que garantiza lo que está inscrito mas no los bienes no inscritos inmuebles o muebles.   |



|   |   |  |   |   |  |  |  |
|---|---|--|---|---|--|--|--|
|   |   | documentaria. Esto además tiene sentido porque el mismo SINARP ha creado una serie de mecanismos para contrarrestar la inseguridad jurídica de las inscripciones registrales, tales como: La Alerta Registral, la Inmovilización de predios, etc.<br>..... |   | que el instrumento haya tenido para su presentación ante el registro de predios de la SUNARP. ....  |  |  |  |
| 3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios? | Si<br><br>Sí, porque los usuarios sustentan sus posteriores acciones de administración y muchas veces encuentran como respuestas observaciones mal fundamentadas o sin sustento formal. | Si<br><br>En alguna manera, la duplicidad de inscripciones, el error material, el error de concepto, la inexactitud registral, los errores constantes en la calificación registral, etc.   | Si<br><br>En cierta manera, una mala praxis en la calificación de los instrumentos públicos, determina una afectación al derecho de propiedad, entre estos casos podemos tener errores materiales, duplicidades de inscripciones y otros. | Si<br><br>En cierta manera, la búsqueda de la seguridad jurídica, es a través de la inscripción del bien el registro correspondiente, y al verse afectado esta inscripción, por una mala calificación, error material u otros actos que dilaten o causen un defecto en la inscripción, razonablemente afecta el derecho de propiedad. | Si<br><br>El ciudadano de pie, pone su confianza total en la inscripción de su predio en SUNARP, sin embargo, como se ha visto en el tiempo que a pesar que SUNARP utiliza todos sus mecanismos para brindar seguridad jurídica se vulneró en todo sentido, ejemplo uno de ellos es el caso Orellana | Si<br><br>Sí, si existe una mala calificación, o una dilatación al acceso en la inscripción, considero que sí. | Si<br><br>Si, porque existe en parte duplicidad de inscripciones y también a veces se generan inscripciones o asientos con documentos fraudulentos o falsos, hay duplicidad de Inscripciones a veces no es factible poder detectar por mala información emitida por dicha entidad, no existe una información |

|  |  |   |  |  |  |   |  |
|--|--|---|--|--|--|---|--|
|  |  |   |  |  |  |   | para verificar los actos o contratos que tienen duplicidad.  |
| 4.Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba? | Es de mucha importancia por cuanto si bien no contamos con un sistema registral constitutivo de derechos; son necesarios las inscripciones para un eficaz acto traslativo. | Fundamental, el tráfico jurídico inmobiliario en un país depende estrictamente del funcionamiento del sistema registral y si ello no funciona todo a su alrededor va a sufrir mucho.<br>..... | La importancia fundamental es en la seguridad jurídica del tráfico jurídico de la propiedad en el entorno social como comercial. | La importancia radica en el resguardo al tráfico jurídico de la propiedad, en el entorno social y comercial. | La oficina registral de Moyobamba desde sus inicios tiene la única finalidad de brindar protección a su derecho de propiedad de las personas...que acude a ella y su importancia de dicha Oficina es muy relevante en el que se refleja la buena atención al ciudadano y la capacitación constante a sus trabajadores. | La importancia es blindar a la propiedad con la seguridad jurídica, que brinda esta institución a través de sus mecanismos registrales. | La importancia de la protección de los Registros Públicos en Moyobamba, es que la ciudadanía o las personas sean naturales o jurídicas estén tomando conciencia que los bienes muebles o inmuebles se deben registrar para resguardar o salvaguardar su derecho de propietarios. |
| <b>Objetivo específico 1:</b>  | <b>Experto</b>   | <b>Experto</b>  | <b>Experto</b>   | <b>Experto</b>   | <b>Experto</b>   | <b>Experto</b>  | <b>Experto</b>   |
|  | <b>Irma Giovanni Llaja Cueva</b>   | <b>Arnulfo Bardales Cárdenas</b>  | <b>Rudy Paima More</b>   | <b>Mery Aspajo Guerra</b>  | <b>Heiner Luis Medina Quispe</b>   | <b>Lisha Elizabeth Arévalo Quiroz</b>   | <b>Elvia Soberon Paredes</b>   |

| Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.                                  | (E1)   | (E2)   |   | (E3)  | (E5)   | (E5)   | (E5)   |
|---|--|--|---|---|--|--|--|
| 5 ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba? | 1- La falta de predictibilidad registral<br>- La inadecuada función registral<br>- El inadecuado desempeño de los registradores debido a su falta de capacitación en la gestión del sistema registral. | Hay varias razones: una incorrecta redacción de los contratos de compraventa y otros; la falta de tracto sucesivo en las transacciones sobre propiedad inmueble, el cumplimiento del Lote Normativo; la falta de habilitación urbana, etc. | Una mala redacción del instrumento, incorporación de normas derogadas, la no determinación del bien a transferir, y la falta de descripción exacta de los intervinientes más los mecanismos usados para esa acción. | Una desinformación de la importancia de la inscripción del bien en la SUNARP, la interpretación heterogénea que existe entre los registradores, costos del saneamiento, desde la perspectiva externa e interna. | Los mayores obstáculos para que inscriban en el registro de predios son los siguientes: Las superposiciones existentes entre los predios cuando se quiere subdividir, no se adjunta la totalidad de los requisitos que se requiere para cualquier acto, Escrituras Públicas que no cumplen con su formalidad de acuerdo con la ley del notariado, concordancia de la descripción del predio en sus documentos del usuario con lo inscrito en SUNARP. | Los más recurrentes son la determinación del bien (identificación), datos exactos de los intervinientes en los actos a inscribir, la declaración de autenticidad de los instrumentos públicos. | 1 Que al presentar documentos de Inmatriculaciones sean observadas por no existir una georreferenciación correcta al ubicar dichos polígonos o existan superposiciones entre predios.<br>2 Que observan porque no existe una correlación de partidas del sistema de SIR con el sistema de SAR, teniendo encuenta que muchas veces es el mismo terreno y que por error no fue considerado al momento de la información que fue levantado por COFOPRI. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | <p>3. En las inscripciones a rectificaciones de área por error de cálculo cuando se dio la primera inscripción.</p> <p>4. muchos obstáculos de inscripciones por cambio de Documento de Identidad de los contratantes.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

|   |   |  |  |  |  |   |  |
|---|---|--|--|--|--|---|--|
| 6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?<br>SI NO<br>Detalle: | Si<br><br>Actualmente se cuentan con servicios digitales y una plataforma virtual, sin embargo existen cobros indebidos y estas quejas no son atendidas por ningún ente supervisor. | SI<br><br>Si, esto debido a la ineficiente calificación registral por parte de los operadores registrales; también por la falta de cultura registral de la gente; la informalidad es una problema muy grave en nuestra sociedad. | No<br><br>No, en estos tiempos de pandemia la SUNARP, ha implementado plataformas tecnológicas que permiten la interacción del usuario con el registro y con ello agilizar los accesos a los servicios que el registro ofrece, reduciendo con estos mecanismos los plazos en tiempo y espacio. | Si<br><br>Si, la SUNARP, en estos tiempos de pandemia ha propuesto plataformas tecnológicas de mayor alcance a los usuarios y con ello evitar el congestionamiento de personas en sus instalaciones, sin embargo el mal uso de estas plataformas genera perdida económicas a algunos usuarios, que intentan socializar con este tipo de sistemas, encontrándose frustrados y volver a los habitual de las colas largas y demoradas, que generan perdidas en tiempo y dinero..... | Si<br><br>Primeramente la Oficina de Moyobamba pone todo su esfuerzo para brindarle una mejor atención a los usuarios respecto al costo y tramitación de su acto; sin embargo este no cumple a toda cabalidad con su finalidad, y para ejemplarizar uno de ellos es que en la actualidad los trámites se están realizando mediante vía Internet y hay muchos ciudadanos de pie que no manejan sobre ello, es ahí donde de vulnera su derecho a la accesibilidad ya que tampoco existe un área donde se enseñe sobre el mismo.<br>..... | Si<br><br>El registro en su afán de virtualizar todos sus sistemas, esto ha generado un malestar en los usuarios, generando con esto atrasos y dilatación en los servicios. | Si<br><br>Si, porque en cuanto a los costos es que las muchos que no se puede solicitar la información total de algunas partidas por ser de muy alto volumen o cantidad. En cuanto a los tramites, es dificultoso por cuanto las calificaciones, están todas fuera de plazo y ocasionan un gasto para el usuario porque tiene que venir muchas veces de lejos y no encuentra sus tramites. |
|---|---|--|--|--|--|---|--|

|  |  |   |  |   |   |   |  |
|--|--|---|--|---|---|---|--|
| <p>7. Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?</p> <p>SI NO</p> <p>Argumente:</p>    | <p>NO</p> <p>No, se evidencia mejoras en el sistema registral, por el contrario cada vez empeora la carga registral.</p> | <p>SI</p> <p>Espero que sí, en la práctica no se nota, la calificación es bastante deficiente.</p>  | <p>SI</p> <p>SI, la SUNARP, cuanta con un plan anual de capacitación a su personal.</p>  | <p>SI</p> <p>La SUNARP, cuanta con un plan anual de capacitación a su personal.</p>   | <p>SI</p> <p>Si SUNARP a nivel nacional y local se ha preocupado por tener en constante capacitación a su personal, brindando talleres, cursos, congresos etc, sobre temas específicos de sus puestos ya que ello se ve reflejado en los trabajos que se desempeña cada uno. Además indicar que sobre dichas capacitaciones lo realiza con profesionales especialistas sobre la materia de SUNARP o de otras instituciones.</p> | <p>SI</p> <p>Al ser este una entidad pública se encuentra bajo la obligación de capacitar a su personal.</p>                                      | <p>NO</p> <p>En algunas áreas no falta capacitarles, deben corregir su trato al usuario, falta muchas veces orientar al usuario para un correcto tramite</p> |
| <p>8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?</p> <p>Argumente:</p> | <p>Si, por que no cuentan con órganos supervisores que fiscalicen o sancionen su mal o inadecuado proceder.</p>          | <p>NO, estimo que la pregunta no está bien planteada, podría ser: LA MALA ATENCIÓN, allí sí, obviamente; porque en la práctica la atención reclamo es muy deficiente.</p> | <p>Si, si el reclamo va relacionado a un mal servicio en la calificación de títulos, entonces nos encontramos ante una disconformidad, que puede estar amparada en una justa razón jurídica, y de ello encontrarse su derecho dilatado y afectado.</p> | <p>Si, si el reclamo va relacionado a una mala calificación o una interpretación ajena a las normas, teniendo para estos casos el usuario, poder plantear un recurso de apelación, pero este hecho no enerva el tiempo y acciones que el usuario tenía como propósito de su bien.</p> | <p>Todo reclamo justo realizado a SUNARP sobre su trámite, vulnera el derecho de la propiedad de los ciudadanos y uno de ellos es ejemplo la demora en sus plazo para la calificación de su título ya que con ello el usuario se encuentra imposibilitado para realizar su trámite fuera de SUNARP, los errores materiales encontrados en los asientos también vulnera su derecho de la propiedad.</p>                          | <p>SI</p> <p>Si, entendiendo que demuestra que la atención de los servicios no es adecuado y por tanto afecta los intereses del administrado.</p> | <p>El reclamo no vulnera el derecho a la propiedad, lo que ocasiona es un desgaste físico, emocional y económico al usuario.</p>                             |

| Objetivo específico 2:   | Experto  | Experto   | Experto   | Experto  | Experto   | Experto   | Experto   |
|--|--|---|---|--|---|---|---|
|  | Irma Giovanni Llaja Cueva  | Arnulfo Bardales Cárdenas                                       | Rudy Paima More   | Mery Aspajo Guerra   | Heiner Luis Medina Quispe   | Lisha Elizabeth Arévalo Quiroz  | Elvia Soberon Paredes   |
| Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.   | (E1)   | (E2)  | (E3)  | (E4)   | (E5)  | (E6)  | (E7)  |
| 9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?. | No, porque ha omitido considerar la realidad y sus dificultades que atraviesan las diferentes localidades de nuestro país. | En cierta manera, pero no es absoluto, hay muchas deficiencias. | Sí, porque se crea un historial, y por ende nace un tracto sucesivo, que permite identificar el bien y su titular, para con ello evitar estafas u otros actos, que perjudiquen el tráfico jurídico. | En cierta manera, teniendo en cuenta que no son absolutas. | En primer lugar en el sistema peruano, el ciudadano de pie no está en la obligación de llevar a inscribir a SUNARP su transferencia, sin embargo de realizarlo le da mayor seguridad jurídica frente a terceros, pero esto viendo en nuestra realidad se ha visto muchas veces vulnerado ejemplo en la suplantación de identidad, falsificación de documentos, etc. | Si, por que su objeto es brindar condición del bien escrito, y por ende su amparo jurídico es por parte de este ente. | Yo, en mi punto de vista si creo que nos brinda parte de La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe registral, el valor de los asientos es que forman una constitución de publicidad e información para cada usuario. |

|   |  |   |  |  |  |   |  |
|---|--|---|--|--|--|---|--|
| <p>10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos? Argumente:</p> | <p>No, se requiere de mejor y mayor calidad del servicio al usuario.</p> | <p>No entiendo la pregunta; pero si la pregunta es si los mecanismos adoptados por SUNARP, para brindar mejor seguridad jurídica como la ALERTA REGISTRAL O LA INMOVILIZACIÓN, son bastante efectivos en el sentido que se utilice por los ciudadanos, sin embargo cabe señalar que falta conocer estos mecanismos.</p> | <p>La SUNARP, en la actualidad cuenta con diversos mecanismos que permiten advertir la condición del bien y de guardar una comunicación usuario – ente, esto lo podemos ver a través de Alerta Registral, la Inmovilización de partida, el bloqueo registral, que lo que buscan es afianzar una mayor seguridad del usuario con su bien.</p> | <p>En cierta manera, estos mecanismos son efectivos para brindar mejor seguridad jurídica como la ALERTA REGISTRAL O LA INMOVILIZACIÓN, sin embargo pueden ser vulnerados por actos ajenos, como la suplantación de identidad u otros actos externos que buscan desestabilizar el sistema.</p> | <p>La estimación de mi persona sobre los mecanismos que realiza SUNARP para la seguridad jurídica de su derecho inscrito son del todo casi seguro y efectivos ejemplo tenemos Psi, acceso a RENIEC para huella, inmovilización de partida etc.</p> | <p>Sí, porque su fin a través de estos mecanismos es que sea amigable y de fácil acceso por parte del usuario como la alerta registral, la inmovilización de partida, el bloqueo registral y otros. .</p> | <p>No, son todos efectivos, los mecanismos que brinda son de carácter informativo y nos brinda el conocimiento para verificar o solicitar orientación para no verse perjudicado con su bien, pero en la realidad por falta de conocimiento o por no tener mucha información veces el mismo usuario no le toma importancia o conciencia de los avisos o alertas que brinda dicha Entidad.</p> |
|---|--|---|--|--|--|---|--|



|   |   |   |  |   |  |  |   |
|---|---|---|--|---|--|--|---|
| 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble? Argumente: | Actualmente se cuenta con interconexión notarial y los entes registrales, pero en algunas zonas de nuestro país la conectividad no permite tales alcances, debiendo mejorar en ese extremo. | NO, no hay necesidad; la comunicación es a través de los instrumentos públicos (Escrituras Públicas), y a través del sistema SID; lo importante es que tanto el Notario Público y el Registrador Público hagan bien sus trabajo y con ello bastaría para dotar de mayor seguridad jurídica a las transacciones. Ahora, bien, el sistema operativo de SUNARP es muy bueno, pero este es manejado por personas, si no se ingresan bien los datos en el índice de predios o de personas jurídicas, cuando te equivocas en el titular registral, cuando no trasladas los gravámenes en las independizaciones. | Sí, porque las notarías actúan con el acto constitutivo del bien y su titular, pero para su seguridad en el tráfico jurídico y publicidad (erga omnes), es necesario su inscripción en el registro de predios. | No, porque el nacimiento del acto constitutivo se adquiere en las Notarías, Juzgados, etc, es donde se determina la voluntad de las personas naturales y jurídicas, siendo la SUNARP, quien a través de su inscripción le brinda la seguridad jurídica, pero no establece este último del derecho de propiedad, porque esta condición ya ha sido acreditada a través de la declaración en instrumento público, por tanto la comunicación entre estas dos instituciones no es muy relevante. | Si debe existir una comunicación coordinada y transparente entre dichas instituciones ya que ello mejorará y brindará una mayor seguridad en cuanto a los documentos expedidos por la Notaría y evitaremos la falsificación de documentos y fraude registral. Máxime si se tiene en cuenta que en la actualidad contamos con el PSI en que de manera coordinada pusieron al servicio de este sistema y así fortalecer la seguridad jurídica. | Sí, porque quien acredita la voluntad de las partes en un acto jurídico es el notario, pero quien la publicita es el registro. | Que debe seguir ampliando los servicios de presentación para dichas inscripciones que sean directamente ingresados por el sistema interconectados y así evitar el tráfico o fraude de la documentación y dar confianza a los usuarios que solicitan dicho servicio a ambas entidades. |
|---|---|---|--|---|--|--|---|

|  |   |  |   |   |  |  |   |
|--|---|--|---|---|--|--|---|
| <p>12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos? Argumente:</p> | <p>Mejorar y el fortalecer sistema registral y adecuar la cantidad de personal idóneo acorde a la oferta.</p> | <p>1. - Tener un buen índice.<br/>2.- Cumplir los plazos.<br/>3.- La predictibilidad de las decisiones registrales.<br/>4.- Calidad profesional en la calificación registral.<br/>5.- Orientación apropiada a los ciudadanos.<br/>6.- Tener un Catastro actualizado.</p> | <p>1.- Tener un buen índice de predios.<br/>4.- Capacitación a los operadores de la calificación registral.<br/>5.- Socialización de la SUNARP a los ciudadanos.<br/>6.- Tener un Catastro actualizado.</p> | <p>1.- Tener un buen índice.<br/>2.- Cumplir los plazos.<br/>3.- La predictibilidad de las decisiones registrales.<br/>4.- Calidad profesional en la calificación registral.<br/>5.- Orientación apropiada a los ciudadanos.<br/>6.- Tener un Catastro actualizado.</p> | <p>Las posibles soluciones sería que la SUNARP tenga mayor acercamiento con todas las instituciones públicas y privadas, y así desarrollar un plan de trabajo con respecto a la seguridad jurídica, ejemplo implementando sistemas informáticos.</p> | <p>1- Índice actualizado.<br/>- Capacitación constante a los operadores registrales.<br/>- Socializar al registro.<br/>- Catastro actualizado.</p> | <p>Las posibles soluciones sería mayor información a la población, dar facilidad para los tramites de inscripciones, corregir las duplicidades de partidas. Formar un polígono con la realidad física de los inmuebles.</p> |
|--|---|--|---|---|--|--|---|

### **Interpretación:**

Del análisis de la información recabada en las entrevistas a los expertos, entre ex registradores, asistentes registrales y abogados de la notaría de Distrito de Moyobamba, se puede advertir que cinco de los siete entrevistados consideran que la SUNARP no garantiza en su totalidad la seguridad jurídica en el registro de la propiedad inmueble, en el periodo 2020. Pero reconocen que La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba debe asegurar a los usuarios la seguridad jurídica en las solicitudes de compraventa, hipoteca y bloqueo registral.

Respecto de nuestro objetivo específico sobre describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, los expertos en su totalidad coinciden que éstos se vinculan a: Las superposiciones existentes entre los predios cuando se quiere subdividir, no se adjunta la totalidad de los requisitos que se requiere para cualquier acto, Escrituras Públicas que no cumplen con su formalidad de acuerdo con la ley del notariado, concordancia de la descripción del predio en sus documentos del usuario con lo inscrito en SUNARP.

Respecto de reconocer los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020; han podido reconocer que dentro del sistema los servicios de: alerta registral o la inmovilización, que consideran ser efectivos en el sentido que se encuentra al servicio de los ciudadanos, sin embargo cabe señalar que falta conocer estos mecanismos. También han reconocido a la seguridad a través de sistemas de Plataforma de Servicios Institucionales, acceso a RENIEC para huella, inmovilización de partida, entre otros.

## Discusión

Según lo planteado en mi objetivo general, así como del objetivo específico debo precisar que en el presente estudio se ha podido confirmar lo sostenido por Vega, R., (2018) en su tesis titulada: *“Las implicancias registrales y catastrales de la inmatriculación de predios de propiedad privada de Particulares en atención al Decreto Legislativo N.º 1209”*, quien concluye que podemos observar aun la decadencia que existe en nuestra norma, puesto que falta complementar las modalidades de acceso fácil e inmediato para asentar nuestros títulos y derechos que está regulado en el D. L. N.º 1209. Tales como los que han sido reconocido por los expertos en la absolución de las entrevistas, desde las preguntas 2 a la 7 de la entrevista.

Así también, respecto del objetivo específico 2, se puede contrastar los hallazgos con lo que sostiene Aliga, L., (2012) en su investigación titulada *Acerca de la falsa finalidad que brinda los RP en el Perú*, pues concluye que los usuarios, encontramos en el registro de predios, la SJ que la institución otorga, por ende, nuestros derechos son protegidos de amenazas futuras, sin embargo, se ha desnaturalizado el fin del registro, presenta serios problemas, costos y requisitos sobre la realización de trámites registrales. Misma apreciación que no es sostenida por los expertos entrevistados, en las respuestas a las preguntas 9 a la 12, concluyendo que 3 de los entrevistados sostienen que sí brindan seguridad jurídica, pero 4 de ellos refieren que No se brinda la adecuada seguridad jurídica, incumpliendo así la finalidad para la cual fue creada dicha institución.

## CONCLUSIONES

- 5.1. Se ha logrado analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, siendo éstos los actos de compraventa, hipoteca y bloqueo registral, confirmando así la hipótesis planteada.
- 5.2. De la investigación se ha podido describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, siendo las superposiciones existentes entre los predios cuando se quiere subdividir, no se adjunta la totalidad de los requisitos que se requiere para cualquier acto, Escrituras Públicas que no cumplen con su formalidad de acuerdo con la ley del notariado, concordancia de la descripción del predio en sus documentos del usuario con lo inscrito en SUNARP, confirmando la hipótesis de estudio.
- 5.3. Se ha logrado reconocer los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, que están presentes en los sistema los servicios de: alerta registral o la inmovilización, que consideran ser efectivos en el sentido que se encuentra al servicio de los ciudadanos, sin embargo cabe señalar que falta conocer estos mecanismos. También han reconocido a la seguridad a través de sistemas de Plataforma de Servicios Institucionales, acceso a RENIEC para huella, inmovilización de partida, entre otros.

## **VI. RECOMENDACIONES**

- 6.1. A los funcionarios de la SUNARP, en general, pero de forma especial a los que laboran en la Oficina Registral Nro. III – Sede Moyobamba, a la invocación a la colaboración de los actos de investigación como la presente tesis, toda vez que el área del derecho registral es uno de los campos del Derecho poco desarrollados.
- 6.2. Se recomienda que en lo sucesivo los colegas que pretendan la investigación en ésta rama del derecho prevean los actos de investigación a realizar, debiendo plantearse unidades de recolección de datos de forma alterna, como se realizó en la presente investigación.
- 6.3 A los funcionarios del Sistema Registral a una mayor difusión de los servicios que brinda SUNARP, pues debido a la modalidad de atención virtual, éstos son de desconocimiento de la mayoría de los usuarios, no llegando a cumplir con el objetivo para el cual fue creado.

## V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcalde Silva, Jaime. (2016). *De los Bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. *Revista chilena de derecho privado*. Núm. 26, pp. 285-310.  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722016000100009>
- Aliaga Blanco, L. E. (2012). En su tesis titulada: “*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*”. Presentada a la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.
- Apaza Avilés, Y. (2017). En su tesis titulada: “*La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en Registros Públicos y la Inseguridad Jurídica*”. Presentada a la Universidad Andina del Cusco. Cusco – Perú.
- Arias Valencia, María Mercedes y Giraldo Mora, Clara Victoria (2011). *El rigor científico en la investigación cualitativa*. *Revista de Investigación y Educación*, Vol. 29, Núm. 3, pp. 500-514. ISSN: 0120-5307. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1052/105222406020>
- Arrázola Jaramillo, F. (2014). *El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho*. *Revista de Derecho Público*, pp. 01-27. Obtenido de <http://dx.doi.org/10.15425/redepub.32.2014.09>
- Ballardini, R. M., Kaisto, J., & Similä, J. (2020). *Developing novel property concepts in private law to foster the circular economy*. *Journal of Cleaner Production*, 279 doi:10.1016/j.jclepro.2020.123747 Recuperado de: <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85090964772&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=+right+to+property&nlo=&nlr=&nls=&sid=c6cb6c865db9838fe92d8a11f2d9deae&sot=b&sdt=sisr&sl=33&s=TITLE-ABS-KEY%28+right+to+property%29&ref=%28private+property%29&relpos=0&citeCnt=0&searchTerm=>
- Barbier Arana, P. J. (2020). *Situación de la confianza en la teoría fundamentada versus la modelación de ecuaciones estructurales: un estudio bibliométrico comparativo para la administración*. *Revista Investigación*

Bibliotecológica. Vol. 34, Núm. 83, pp. 37-53. Recuperado de <http://rev-ib.unam.mx/ib/index.php/ib/article/view/58111>

Barbier, P. J. A. (2020). *Situation of trust in grounded theory versus structural equation modeling: A comparative bibliometric study for management*. Revista Investigación Bibliotecológica, Vol. 34, Núm. 83, pp. 37-53. doi:10.22201/iibi.24488321xe.2020.83.58111. Recuperado de <https://www.scopus.com/citation/output.uri?origin=recordpage&view=&src=s&eid=2-s2.0-85083279743&outputType=quikbib>

Becerra Díaz, D. R. (2017) En su tesis titulada: “*La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*”. Presentada a la Universidad Cesar Vallejo. Lima – Perú.

Buendía De los Santos, L. L. (2019). En su tesis titulada: “*Seguridad Jurídica vs. Derecho de propiedad. Remedios que tiene el falso representado en la falsa presentación anómala*”. Presentada a la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.

Cisterna, F., (2005). *Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa*. Theoria - Chile, Vol. 14, Núm. 1, pp. 61-71. ISSN: 0717-196X. Disponible en: [https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=299/29\\_900107](https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=299/29_900107)

Clerc, C. (2013). *El derecho internacional privado y los procesos de globalización*. Revista Prolegomenos. Derechos y Valores. Vol XVI. Universidad Militar Nueva Granada, Colombia, pp. 24. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87629921002>

Constitución Política del Perú (1993). Capítulo III

Esteve, J. S. (2017). *An approximation to the fundamental right to private property from a multilevel perspective*. Revista De Derecho Político, Núm. 100, pp. 915-947. Recuperado de <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85041523274&origin=resultslist>

Frangi, Lorenzo (2013). *Riqueza e rigor científico das abordagens qualitativas*. Revista Brasileira de Ciências Sociais, Vol. 28, Núm. 81, pp. 238-240.



[ISSN: 0102-6909. Disponible en:  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=107/10725598016>

García-Manrique, Ricardo. (2017). *La propiedad sobre las partes separadas del cuerpo: un test para el enfoque propietario*. Revista de Bioética y Derecho, Núm. 40, pp. 49-61. Recuperado de [http://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1886-58872017000200005&lng=es&tlng=es](http://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1886-58872017000200005&lng=es&tlng=es).

González Barrón, G. H. (2015). *Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado*. Revista IUS. Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, Vol. IX, núm. 36, p. 270. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=293244044011>

Hidalgo Olivares, (2019). En su tesis titulada: *“Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años”*. Presentada a la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Cerro de Pasco – Perú.

Huanco Piscoche, H. (2015). *La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú*. Revista Advocatus, Núm. 31, pp. 413-423. Recuperado de: <https://doi.org/10.26439/advocatus2015.n031.4375>.

Lifante Vidal, I. (2013) *Seguridad jurídica y previsibilidad*. Revista Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho, [S.l.], Num. 36, pp. 85-105. ISSN 2386-4702. Disponible en: <https://doxa.ua.es/article/view/2013-n36-seguridad-juridica-y-previsibilidad>

López Oliva, José O. (2011). LA CONSAGRACIÓN DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA COMO CONSECUENCIA DE LA REVOLUCIÓN FRANCESA DE 1789. Prolegómenos. Derechos y Valores, XIV (28), 121-134. [Fecha de Consulta 4 de Noviembre de 2020]. ISSN: 0121-182X. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=876/87622536008>

Lucena Mayorga, C. & Tengan Shimabukuro, C. (2014). *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?* Revista de Derecho Administrativo. Pontificia Universidad Católica del Perú. Vol. 14, pp. 105-115. Disponible en

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13445>

Luna Serrano, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Editorial Dykinson.

<https://elibro.net/es/ereader/ucss/58186?page=47>

Manili, P. (2019). *Seguridad jurídica en el derecho constitucional comparado*.

Revista Lex - Revista de la Facultad De Derecho Y Ciencias Políticas, Vol.17 Num. 24, pp. 277-294. Recuperado de:

<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v17i24.1820>

Manrique, W. Y., & De León Vargas, G. I. (2019). *El mito de estabilidad constitucional*. Revista Via Luris, p. 4. Obtenido de

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/2739/273963938001/index.html>

Ojeda Paravicino, Y. (2019). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral*

Nº IX – Sede lima. Año 2016. Lex - Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Vol. 16, Núm. 21, pp. 263-284. doi:

<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v16i21.1551>

Páramo Morales, Dagoberto (2015). *La teoría fundamentada, metodología cualitativa de investigación científica*. Revista Pensamiento & Gestión, Núm. 39, pp. vii-xiii. ISSN: 1657-6276. Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=646/64644480001>

Ponce Correa, P. (2020). *Afectacion de la propiedad privada por la incautacion de bienes y otras medidas cautelares reales en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos*. Revista Derecho del Estado. Núm. 47, pp. 287-317. Obtenido de

<https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85091853266&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=propiedad&st2=&sid=35af7dbb7be63cd985853f80d1f8d49e&sot=b&sdt=b&sl=24&s=TITLE-ABS-KEY%28propiedad%29&relpos=0&citeCnt=0&searchTerm=>

[KEY%28propiedad%29&relpos=0&citeCnt=0&searchTerm=](https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85091853266&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=propiedad&st2=&sid=35af7dbb7be63cd985853f80d1f8d49e&sot=b&sdt=b&sl=24&s=TITLE-ABS-KEY%28propiedad%29&relpos=0&citeCnt=0&searchTerm=)

Proudhon, P. J. (2018). *Qué es la propiedad*. Editorial Bubok Publishing S.L. Madrid, España. Disponible en <https://elibro.net/es/ereader/ucss/51309?page=22>

Quispe Tembladera, A. M. (2017) En su tesis titulada: *“El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017”*. Presentada a la Universidad Cesar Vallejo. Lima – Perú.

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos (18 de febrero del 2018) N° 027-2018-SUNARP/SN, que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado Alerta de Publicidad.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos (27 de enero del 2012) Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN, que regula el "Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos (25 de noviembre del 2013), Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios.

Rochlitz, M., Kazun, A., & Yakovlev, A. (2020). *Property rights in russia after 2009: From business capture to centralized corruption?* Post-Soviet Affairs, Vol. 36, Núm. 5-6, p. 434-450. doi:10.1080/1060586X.2020.1786777. Recuperado de: <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85087475423&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=+right+to+property&nlo=&nlr=&nls=&sid=c6cb6c865db9838fe92d8a11f2d9deae&sot=b&sdt=sisr&sl=33&s=TITLE-ABS-KEY%28+right+to+property%29&ref=%28private+property%29&relpos=17&citeCnt=0&searchTerm=>

Rodríguez-Soto, Karen, & Reyes-Aranibar, Sara, & Uribe-Chincha, Tula, & Torres-Slimming, Paola (2020). *Comentarios acerca del artículo: “Historias de vida familiar en madres adolescentes: estudio cualitativo*

*realizado en el hospital engativá ese en bogotá, colombia*”. Revista Colombiana de Obstetricia y Ginecología, Vol. 71, Núm. 2, pp. 208-209. ISSN: 0034-7434. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1952/195264148008>

Sa, H. (2020). *Do ambiguous property rights matter? collective value logic in lin village. Land use Policy*, 99 doi:10.1016/j.landusepol.2020.105066 Departamento de Planificación y Diseño Urbano, Universidad de Hong Kong, Pokfulam Road, Hong Kong/Instituto de Investigación e Innovación de Shenzhen de la Universidad de Hong Kong, Shenzhen, China Recuperado de: <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85089941019&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=+right+to+property&nlo=&nlr=&nls=&sid=c6cb6c865db9838fe92d8a11f2d9deae&sot=b&sdt=sisr&sl=33&s=TITLE-ABS-KEY%28+right+to+property%29&ref=%28private+property%29&relpos=5&citeCnt=0&searchTerm=>

Sconda, Mariana Verónica (2013). *Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina*. Revista de Derecho Privado, Núm. 24, pp. 43-77. ISSN: 0123-4366. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=4175/417537442003>

Torres, D., & Ruiz Tagle, J. (2019). *¿Derecho a la vivienda o a la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015)*. Revista EURE, Vol. 45, Núm. 136, pp. 5-29. Obtenido de <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85073802376&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=propiedad&nlo=&nlr=&nls=&sid=35af7dbb7be63cd985853f80d1f8d49e&sot=b&sdt=b&sl=24&s=TITLE-ABS-KEY%28propiedad%29&relpos=28&citeCnt=0&searchTerm=>

Vega Moscoso, R. (2018). En su tesis titulada: *“Las implicancias registrales y catastrales de la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en atención al Decreto Legislativo N.º 1209.”* Presentada a la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.

Veliu, S. (2015). *The Right of Property and its Juridical Protection - Albania Case*. Revista europea de Estudios Interdisciplinarios Vol.1, Núm. 2 (mayo - agosto, 2015), pp. 73-79 (ISSN:2411-4138). Recuperado de: [http://journals.euser.org/files/articles/ejis\\_may\\_aug\\_15/Sofiana.pdf](http://journals.euser.org/files/articles/ejis_may_aug_15/Sofiana.pdf)

Zhang, M., & He, S. (2020). *Who feels secure in customary tenure and why? A triangular framework of perceived tenure security in china's small property right housing*. Cities, Vol. 107 doi:10.1016/j.cities.2020.102900. Recuperado de: <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85089941019&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=+right+to+property&nlo=&nlr=&nls=&sid=3cdc98964bc8f49884aeba751f5bb8df&sot=b&sdt=sisr&sl=33&s=TITLE-ABS-KEY%28+right+to+property%29&ref=%28LEGAL+SECURITY%29&relpos=3&citeCnt=0&searchTerm>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## **ANEXOS**

**ANEXO 5. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN**

**Nombre del estudiante:** Pedro Miguel Castro Marina

**Facultad/escuela:** Derecho y Humanidades

| CATEGORÍAS         | SUB CATEGORÍAS  | DEFINICIÓN CONCEPTUAL  | DEFINICIÓN OPERACIONAL   | DIMENSIÓN   | INDICADORES  | ESCALA DE MEDICIÓN  |
|--------------------|---|--|--|---|--|---|
| Propiedad Inmueble | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho a la propiedad inmueble privado.</li> <li>- Propiedad inmueble de bienes urbanos y rurales.</li> </ul> | Es un poder jurídico que existe sobre un bien, ello permite usar, disfrutar, disponer, reivindicar o recuperar un bien. Tiene un elemento de titularidad, que goza de protección e inviolabilidad de derecho. (Alcalde Silva, J. 2019. P. 270) | En la presente investigación, la variable adquirirá la calidad de variables independiente. | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Derecho Constitucional</li> <li>-Derechos reales</li> <li>-Registro de propiedad inmueble.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Noción de la norma nacional</li> <li>-Actos de inscripción registral traslativos de la propiedad.</li> <li>-Obstáculos para la inscripción al Registro de Propiedad Inmueble.</li> </ul> | La escala de medición en el presente trabajo de investigación es NOMINAL. |



|                    |  |   |  |  |  |  |
|--------------------|--|---|--|--|--|--|
| Seguridad Jurídica | <ul style="list-style-type: none"><li>- Seguridad Jurídica Registral.</li><li>- Seguridad Jurídica material.</li></ul> | Es un principio resaltado en nuestra norma, dado que permite protección del bien y ver su situación jurídica. (López Oliva, J. O. 2011. p. 123) | En la presente investigación, la variable adquirirá la calidad de variables dependiente, puesto que depende de la variable propiedad inmueble. | <ul style="list-style-type: none"><li>-Protección de la Seguridad Jurídica.</li><li>-Desempeño Jurídico Laboral.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>-Elementos de la seguridad jurídica</li><li>-Mecanismos que el Estado aporta para efectuar la seguridad jurídica.</li><li>-Falta de capacitación de los operadores registrales</li></ul> |  |
|--------------------|--|---|--|--|--|--|





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ANEXO 6: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Nombre del estudiante: Pedro Miguel Castro Marina

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades

**“La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020”.**

| FORMULACIÓN DEL PROBLEMA   | OBJETIVOS   | HIPÓTESIS   | TÉCNICAS E INSTRUMENTOS   |
|--|---|---|---|
| <p><b>Problema General</b></p> <p>¿Cuáles son los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020?</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>¿Cuáles son las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020?</p> | <p><b>Objetivo General</b></p> <p>Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020.</p> | <p><b>Hipótesis General</b></p> <p>Los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020, son la compraventa, la hipoteca y el bloqueo registral.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b></p> <p>Las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020; son las de carácter técnico-registral.</p> <p>Los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, son los servicios de publicidad.</p> | <p><b>Técnica:</b></p> <p>Entrevista</p> <p><b>Instrumento:</b></p> <p>Guía de Entrevista</p> |



| ¿Qué elementos de la seguridad jurídica están siendo garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020?  | Reconocer los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020.  |   |                           |   |                            |  |  |  |
|---|---|---|---------------------------|---|----------------------------|--|--|--|
| DISEÑO DE INVESTIGACIÓN   | POBLACIÓN Y MUESTRA   | VARIABLES, DIMENSIONES  |                           |   |                            |  |  |  |
| <p><b>Enfoque:</b></p> <p>Cualitativo</p> <p><b>Tipo de Investigación:</b></p> <p>Básica</p> <p><b>Diseño:</b></p> <p>Teoría Fundamentada</p> <p><b>Método:</b></p> <p>Analítico</p> <p>Comparativo</p> | <p><b>Población:</b></p> <p>Se tomara como población a los operadores que están laborando en los Registros Públicos, de la ciudad de Moyobamba</p> <p><b>Muestra:</b></p> <p>Se tomara como muestra a los trabajadores de Registros Públicos de la ciudad de Moyobamba que realizan la clasificación de documentos relacionados al tema de la propiedad inmueble.</p> | <table><tr><td><b>Propiedad Inmueble</b></td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Derecho Constitucional</li><li>• Derecho de propiedad</li><li>• Registro de propiedad inmueble.</li></ul></td></tr><tr><td><b>Segurida d Jurídica</b></td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Protección de la Seguridad Jurídica.</li><li>• Desempeño Jurídico Laboral.</li></ul></td></tr></table> | <b>Propiedad Inmueble</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Derecho Constitucional</li><li>• Derecho de propiedad</li><li>• Registro de propiedad inmueble.</li></ul> | <b>Segurida d Jurídica</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Protección de la Seguridad Jurídica.</li><li>• Desempeño Jurídico Laboral.</li></ul> |  |  |
| <b>Propiedad Inmueble</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Derecho Constitucional</li><li>• Derecho de propiedad</li><li>• Registro de propiedad inmueble.</li></ul>   |   |                           |   |                            |  |  |  |
| <b>Segurida d Jurídica</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Protección de la Seguridad Jurídica.</li><li>• Desempeño Jurídico Laboral.</li></ul>  |   |                           |   |                            |  |  |  |



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Descriptivo

Hermenéuticos



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## ANEXO 7: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

Nombre del estudiante: Pedro Miguel Castro Marina

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades

| Ámbito temático        | Problema General   | Problemas Específicos  | Objetivo general  | Objetivos específicos   | categoría                                     | Sub categoría   | Información de sujetos  |
|------------------------|--|--|---|---|---|---|---|
| Derechos Fundamentales | ¿Cuáles son los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020? | <b>PE1:</b> ¿Cuáles son las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020? | Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020. | OE1: Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020. | <b>Categoría 1:</b><br><br>Propiedad Inmueble | <b>Subcategoría 1:</b> Derecho a la propiedad inmueble privado.<br><br><b>Subcategoría 2:</b> Propiedad inmueble de bienes urbanos y rurales. | Trabajadores de Registros Públicos de la ciudad de Moyobamba que realizan la clasificación de documentos relacionados al tema de la propiedad inmueble. |
|                        |  |  |   |   |   | <b>Subcategoría 1:</b> Seguridad Jurídica Registral.<br><br><b>Subcategoría 2:</b> Seguridad Jurídica   |   |



|  |  |  |  |   |   |           |  |
|--|--|--|--|---|---|-----------|--|
|  |  | <b>PE2:</b> ¿Qué elementos de la seguridad jurídica están siendo garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020? |  | <b>OE2:</b> Reconocer los elementos de la seguridad jurídica garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, en el periodo 2020 | <b>Categoría 2:</b><br>Seguridad Jurídica | material. |  |
|--|--|--|--|---|---|-----------|--|



### GUÍA DE ENTREVISTA

Título de investigación: “La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2019”.

Entrevistado:

Institución:

Cargo

profesión

Fecha:

#### Objetivo General

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad ciudadana en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Movobamba. 2019.

#### **Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI ☐

NO ☐

Describa:

.....

.....

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?



SI ☐

NO ☐

Argumente:

.....

.....

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI ☐

NO ☐

.....

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

.....

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI ☐

NO ☐

Detalle:



.....

.....

7. ¿Ud, cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI ☐

NO ☐

Argumente:

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?





10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

.....

.....

.....

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

Argumente:

.....

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

---

(Firma)



**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada “La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020”

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

---

Yo, Dr.(a) ....., doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera

|  |  |
|--|--|
|  | <b><u>Declarada</u></b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.   |
|  | <b><u>Confidencial</u></b> , es decir, que en la tesis <b><u>no</u></b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

---

Nombre completo del (de la) participante

Firma

Fecha

Correo electrónico del participante:

---

Nombre del Investigador responsable

Firma

Fecha



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA A EXPERTOS PARA EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO

Moyobamba, 09 de diciembre del 2020

*Llaja Cueva, Irma Giovanny*

---

Asunto: **Evaluación de cuestionario**

Sirva la presente para expresarle mi cordial saludo e informarle que me encuentro elaborando el Proyecto de Investigación titulado: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020", a fin de obtener el título profesional de abogado.

Por ello, dentro de la etapa de ejecución de mi proyecto estaré utilizando como instrumento una guía de entrevista, por lo que, le solicito tenga a bien realizar la validación de este instrumento de investigación, que adjunto.

Esperando tener la acogida a esta petición, hago propicia la oportunidad para renovar mi aprecio y estima personal.

Atentamente,

---

**Pedro Miguel Castro Marina**  
D.N.I. N.º 43498172

**Adjunto:**

- *Título de la investigación*
- *Matriz de categorización apriorística*
- *Instrumento*

Recibido  
virtual  
M. 10/12/2020



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**CARTA A EXPERTOS PARA EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO**

Moyobamba, 09 de diciembre del 2020

*Cabeza Molina, Luis Felipe*

---

Asunto: **Evaluación de cuestionario**

Sirva la presente para expresarle mi cordial saludo e informarle que me encuentro elaborando el Proyecto de Investigación titulado: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020", a fin de obtener el título profesional de abogado.

Por ello, dentro de la etapa de ejecución de mi proyecto estaré utilizando como instrumento una guía de entrevista, por lo que, le solicito tenga a bien realizar la validación de este instrumento de investigación, que adjunto.

Esperando tener la acogida a esta petición, hago propicia la oportunidad para renovar mi aprecio y estima personal.

Atentamente,

---

**Pedro Miguel Castro Marina**  
D.N.I. N.º 43498172

**Adjunto:**

- *Título de la investigación*
- *Matriz de categorización apriorística*
- *Instrumento*

**Recibido  
virtual  
M. 10/12/2020**



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**CARTA A EXPERTOS PARA EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO**

Moyobamba, 09 de diciembre del 2020

*Cabrera Cabrera, Osmar Jairo*

---

**Asunto: Evaluación de cuestionario**

Sirva la presente para expresarle mi cordial saludo e informarle que me encuentro elaborando el Proyecto de Investigación titulado: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020", a fin de obtener el título profesional de abogado.

Por ello, dentro de la etapa de ejecución de mi proyecto estaré utilizando como instrumento una guía de entrevista, por lo que, le solicito tenga a bien realizar la validación de este instrumento de investigación, que adjunto.

Esperando tener la acogida a esta petición, hago propicia la oportunidad para renovar mi aprecio y estima personal.

Atentamente,

---

**Pedro Miguel Castro Marina**  
D.N.I. N.º 43498172

**Adjunto:**

- *Título de la investigación*
- *Matriz de categorización apriorística*
- *Instrumento*

**Recibido  
virtual  
M. 10/12/2020**



## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Cabeza Molina Luis Felipe  
 Institución donde labora : Gobierno Regional de San Martín  
 Especialidad : Magister en Gestión Pública  
 Instrumento de evaluación : Guía de entrevista  
 Autor(s) del instrumento(s) : Castro Marina Pedro Miguel

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

| CRITERIOS            | INDICADORES   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| CLARIDAD             | Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.  |   |   |   |   | X |
| OBJETIVIDAD          | Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.   |   |   |   |   | X |
| ACTUALIDAD           | El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   |   | X |
| ORGANIZACIÓN         | Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación. |   |   |   | X |   |
| SUFICIENCIA          | Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.  |   |   |   | X |   |
| INTENCIONALIDAD      | Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variables de estudio: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>  |   |   |   |   | X |
| CONSISTENCIA         | La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.   |   |   |   |   | X |
| COHERENCIA           | Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   |   | X |
| METODOLOGÍA          | La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.   |   |   |   | X |   |
| PERTINENCIA          | La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.   |   |   |   | X |   |
| <b>PUNTAJE TOTAL</b> |   |   |   |   |   |   |

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)


### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

Se da opinión favorable del instrumento, por ende, se recomienda su aplicabilidad.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

46

Moyobamba, 8 de diciembre de 2020

  
 Luis Felipe Cabeza Molina  
 Docente de Investigación  
 UCV - Moyobamba

Sello personal y firma



## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Llaja Cueva Irma Giovanny  
 Institución donde labora : Universidad Católica Sedes Sapientiae (UCSS)  
 Especialidad : Maestro en Derecho Notarial y Registral  
 Instrumento de evaluación : Guía de Entrevista  
 Autor(s) del instrumento(s) : Castro Marina Pedro Miguel

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

| CRITERIOS            | INDICADORES   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| CLARIDAD             | Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.  |   |   |   | X |   |
| OBJETIVIDAD          | Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.   |   |   |   |   | X |
| ACTUALIDAD           | El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   | X |   |
| ORGANIZACIÓN         | Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación. |   |   |   |   | X |
| SUFICIENCIA          | Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.  |   |   |   | X |   |
| INTENCIONALIDAD      | Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variables de estudio: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>  |   |   |   |   | X |
| CONSISTENCIA         | La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.   |   |   |   |   | X |
| COHERENCIA           | Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   |   | X |
| METODOLOGÍA          | La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.   |   |   |   |   | X |
| PERTINENCIA          | La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.   |   |   |   | X |   |
| <b>PUNTAJE TOTAL</b> |   |   |   |   |   |   |

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

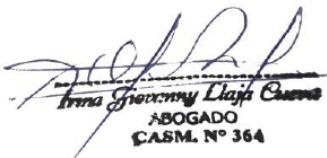
### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento es aprobado, por lo que se recomienda su aplicación

### PROMEDIO DE VALORACIÓN:

46

Moyobamba, 8 de diciembre de 2020

  
 IRMA GIOVANNY LLAJA CUEVA  
 ABOGADO  
 C.A.S.M. N° 364

Sello personal y firma





## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Cabrera Cabrera Osmar Jairo  
 Institución donde labora : OSMAR CABRERA ABOGADOS  
 Especialidad : Maestro en Gestión Pública  
 Instrumento de evaluación : Guía de Entrevista  
 Autor(s) del instrumento(s) : Castro Marina Pedro Miguel

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

| CRITERIOS       | INDICADORES   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|
| CLARIDAD        | Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.  |   |   |   |   | X |
| OBJETIVIDAD     | Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.   |   |   |   |   | X |
| ACTUALIDAD      | El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   | X |   |
| ORGANIZACIÓN    | Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación. |   |   |   |   | X |
| SUFICIENCIA     | Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.  |   |   |   |   | X |
| INTENCIONALIDAD | Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variables de estudio: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>  |   |   |   | X |   |
| CONSISTENCIA    | La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.   |   |   |   | X |   |
| COHERENCIA      | Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de las variables: <b>Propiedad Inmueble / Seguridad Jurídica.</b>   |   |   |   |   | X |
| METODOLOGÍA     | La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.   |   |   |   | X |   |
| PERTINENCIA     | La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.   |   |   |   |   | X |
| PUNTAJE TOTAL   |   |   |   |   |   |   |

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento es válido, por ello es recomendable su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

46

Moyobamba, 8 de diciembre de 2020

Osmar J. Cabrera Cabrera  
 ABOGADO  
 Reg. C.A.B. N° 260

Sello personal y firma



Anexo 10: Entrevistas a expertos

SI ☐ NO ☒

Argumente:

Por cuanto en la Oferta que hacen de sus servicios no garantizan la celeridad, eficiencia y celeridad en su proceder administrativo.

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI ☒ NO ☐

Sí, porque los usuarios sustentan sus posteriores acciones de administración, y muchas veces encuentran como respuestas observaciones mal fundamentadas o sin sustento alguno.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

Es de mucha importancia por cuanto si bien no contamos con un sistema registral constitutivo de derechos; son necesarios las inscripciones para una eficaz acto traslativo.

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

- La falta de predictibilidad registral
- La inadecuada función registral.
- El inadecuado desempeño de los registradores debido a su falta de capacitación en la gestión del sistema registral.

2



6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y trámites que realizan?

SI ☒

NO ☐

Detalle:

Actualmente se cuentan con servicios digitales y una plataforma virtual, sin embargo existen cobros indebidos y éstas quejas no son atendidas por ningún ente supervisor.

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI ☐

NO ☒

Argumente:

No se evidencia mejoras en el sistema registral, por el contrario cada vez empeora la carga registral.

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Sí.

Argumente:

Porque no cuentan con órganos supervisores que fiscalicen o sancionen su mal o inadecuado proceder.

Objetivos específicos 2

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?





No, Porque ha omitido considerar la realidad y sus dificultades que atraviezan las diferentes localidades de nuestro país.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

No, se requiere de mejor y mayor calidad del servicio hacia el usuario.

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

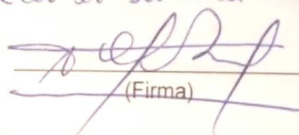
Argumente: Sí.

Actualmente se cuenta con interconexión notarial y los entes registrales, pero en algunas zonas de nuestro país la conectividad no permite tales enlaces, debiendo mejorarse en ese

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

Mejorar y fortalecer el Sistema Registrar, y adecuar la cantidad de personal idóneo acorde a la oferta.

  
(Firma)

Irma Giovanny Lirio Cuevas  
Máster en Derecho Notarial y Registral  
C.A.D. N° 004



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Lima Giovanny Laja Pucara,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera

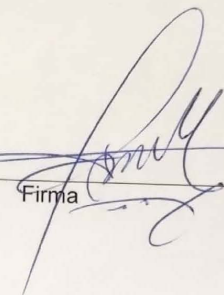


|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
| <input type="checkbox"/> | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Irma Giovanny Lloja Cueva   
Nombre completo del (de la) participante Irma Giovanny Lloja Cueva Fecha 03- Julio - 2021.  
Maestro en Derecho Notarial y Registral  
CASM N° 304

Correo electrónico del participante:

Pedro Luis Castro Llanos   
Nombre del Investigador responsable Pedro Luis Castro Llanos 03/07/2021.  
Firma Fecha



Anexo 5



**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: ARNULFO BARDALES CARDENAS

Institución: Municipalidad Provincial Moyobamba

Cargo: Asesor

profesión: ABOGADO

Fecha: 11/06/2021

**Objetivo General**

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI

☒

NO

☐

Describa:

En el Registro de la Propiedad inmuebles se inscriben: Predios urbanos y rurales, predios de privados y predios del Estado, todos los actos relacionados con los predios: Compraventa, Donación, Hipoteca, etc .....

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

SI

☐

NO

☒



Argumente:

En principio debemos entender que no existe seguridad jurídica absoluta en ningún sistema jurídico, tanto es así que existen instituciones jurídicas que pueden sostener lo comentado: la doble venta, el fraude inmobiliario, la estafa, la suplantación de identidad, la falsificación documentaria. Esto además tiene sentido porque el mismo SINARP ha creado una serie de mecanismos para contrarrestar la inseguridad jurídica de las inscripciones registrales, tales como: La Alerta Registral, la Inmovilización de predios, etc. ....

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI

☒

NO

☐

En alguna manera, la duplicidad de inscripciones, el error material, el error de concepto, la inexactitud registral, los errores constantes en la calificación registral, etc.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

Fundamental, el tráfico jurídico inmobiliario en un país depende estrictamente del funcionamiento del sistema registral y si ello no funciona todo a su alrededor va a sufrir mucho. ....

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

Hay varias razones: una incorrecta redacción de los contratos de compraventa y otros; la falta de tracto sucesivo en las transacciones sobre propiedad inmueble, el cumplimiento del Lote Normativo; la falta de habilitación urbana, etc.





6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI

☒

NO

☐

Detalle:

Si, esto debido a la ineficiente calificación registral por parte de los operadores registrales; también por la falta de cultura registral de la gente; la informalidad es una problema muy grave en nuestra sociedad. ....

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI

☒

NO

☐

Argumente:

Espero que sí, en la práctica no se nota, la calificación es bastante deficiente.

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

NO, estimo que la pregunta no está bien planteada, podría ser: LA MALA ATENCIÓN, allí sí, obviamente; porque en la práctica la atención reclamo es muy deficiente.

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.



9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?

En cierta manera, pero no es absoluto, hay muchas deficiencias.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

No entiendo la pregunta; pero si la pregunta es si los mecanismos adoptados por SUNARP, para brindar mejor seguridad jurídica como la ALERTA REGISTRAL O LA INMOVILIZACIÓN, son bastante efectivos en el sentido que se utilice por los ciudadanos, sin embargo cabe señalar que falta conocer estos mecanismos.

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

Argumente:

NO, no hay necesidad; la comunicación es a través de los instrumentos públicos (Escrituras Públicas), y a través del sistema SID; lo importante es que tanto el Notario Público y el Registrador Público hagan bien sus trabajo y con ello bastaría para dotar de mayor seguridad jurídica a las transacciones.

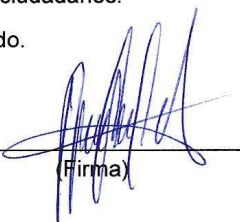
Ahora, bien, el sistema operativo de SUNARP es muy bueno, pero este es manejado por personas, si no se ingresan bien los datos en el índice de predios o de personas jurídicas, cuando te equivocas en el titular registral, cuando no trasladas los gravámenes en las independizaciones.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:



- 1.- Tener un buen índice.
- 2.- Cumplir los plazos.
- 3.- La predictibilidad de las decisiones registrales.
- 4.- Calidad profesional en la calificación registral.
- 5.- Orientación apropiada a los ciudadanos.
- 6.- Tener un Catastro actualizado.



(Firma)



**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Arnulfo Radales Cardenas,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera



|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Arnulfo Borda-b-s Cordena . 02/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante      Firma      Fecha

Correo electrónico del participante: Arbaca\_@hotmail.com.

Pedro Fidel Castro Yarina      [Firma]      02/07/2021  
Nombre del Investigador responsable      Firma      Fecha



Anexo 5



**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: RUDY PAIMA MORE

Institución: SUNARP

Cargo: REGISTRADOR PUBLICO profesión: ABOGADO

Fecha: 11/06/2021

**Objetivo General**

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI ☒ NO ☐

Describa:

Los principales actos registrales en el registro de predios, son Compraventa, Donación, Adjudicación, Hipoteca de propiedad, Permuta, y otros.....

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

SI ☒ NO ☐





Argumente:

Sí, porque ese es el fin que tiene esta institución, brindar la seguridad de sus actos inscritos, y a través de ellos activar los instrumentos de protección que ofrece el registro. ....

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI ☒

NO ☐

En cierta manera, una mala praxis en la calificación de los instrumentos públicos, determina una afectación al derecho de propiedad, entre estos casos podemos tener errores materiales, duplicidades de inscripciones y otros.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

La importancia fundamental es en la seguridad jurídica del tráfico jurídico de la propiedad en el entorno social como comercial.

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

Una mala redacción del instrumento, incorporación de normas derogadas, la no determinación del bien a transferir, y la falta de descripción exacta de los intervinientes más los mecanismos usados para esa acción.

6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y trámites que realizan?



SI ☐

NO ☒

Detalle:

No, en estos tiempos de pandemia la SUNARP, ha implementado plataformas tecnológicas que permiten la interacción del usuario con el registro y con ello agilizar los accesos a los servicios que el registro ofrece, reduciendo con estos mecanismos los plazos en tiempo y espacio.

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI ☒

NO ☐

Argumente:

SI, la SUNARP, cuenta con un plan anual de capacitación a su personal.

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

Si, si el reclamo va relacionado a un mal servicio en la calificación de títulos, entonces nos encontramos ante una disconformidad, que puede estar amparada en una justa razón jurídica, y de ello encontrarse su derecho dilatado y afectado.

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?





Sí, porque se crea un historial, y por ende nace un tracto sucesivo, que permite identificar el bien y su titular, para con ello evitar estafas u otros actos, que perjudiquen el tráfico jurídico.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

La SUNARP, en la actualidad cuenta con diversos mecanismos que permiten advertir la condición del bien y de guardar una comunicación usuario – ente, esto lo podemos ver a través de Alerta Registral, la Inmovilización de partida, el bloqueo registral, que lo que buscan es afianzar una mayor seguridad del usuario con su bien.

11. Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

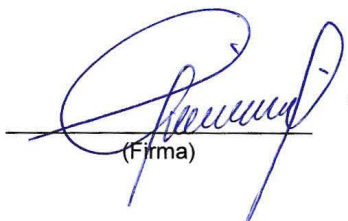
Argumente:

Sí, porque las notarías actúan con el acto constitutivo del bien y su titular, pero para su seguridad en el tráfico jurídico y publicidad (erga omnes), es necesario su inscripción en el registro de predios.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

- 1.- Tener un buen índice de predios.
- 4.- Capacitación a los operadores de la calificación registral.
- 5.- Socialización de la SUNARP a los ciudadanos.
- 6.- Tener un Catastro actualizado.

  
(Firma)



**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Rudy Raima Morse,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera



|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Rudy Paima More [Firma] 02/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante Firma Fecha

Correo electrónico del participante:

Pedro Luis Castro Yoma [Firma]   
Nombre del Investigador responsable Firma Fecha



Anexo 5



**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: MERY ASPAJO GUERRA

Institución: SUNARP

Cargo: ASISTENTE REGISTRAL profesión: ABOGADA

Fecha: 11/06/2021

**Objetivo General**

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI

☒

NO

☐

Describa:

Los principales actos relacionados en la inscripción de registro de la propiedad inmueble, son Compraventa, Adjudicación, Donación, Hipoteca de propiedad, ente otros.....

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

SI

☐

NO

☒



Argumente:

A través de la inscripción el registro otorga esta calidad, entendiendo que la función de la SUNARP, es garantizar que el bien sea reconocido por la comunidad, generando esta inscripción un principio de erga omnes, el conocimiento público, y la condición de su titularidad (propietario), bajo esta premisa se puede afirmar que si brinda la seguridad jurídica, siendo un hecho ajeno a la calificación, el conocimiento constitutivo que el instrumento haya tenido para su presentación ante el registro de predios de la SUNARP. ....

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI

☒

NO

☐

En cierta manera, la búsqueda de la seguridad jurídica, es a través de la inscripción del bien el registro correspondiente, y al verse afectado esta inscripción, por una mala calificación, error material u otros actos que dilaten o causen un defecto en la inscripción, razonablemente afecta el derecho de propiedad.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

La importancia radica en el resguardo al tráfico jurídico de la propiedad, en el entorno social y comercial.

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

Una desinformación de la importancia de la inscripción del bien en la SUNARP, la interpretación heterogénea que existe entre los registradores, costos del saneamiento, desde la perspectiva externa e interna.



6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI ☒

NO ☐

Detalle:

Si, la SUNARP, en estos tiempos de pandemia ha propuesto plataformas tecnológicas de mayor alcance a los usuarios y con ello evitar el congestionamiento de personas en sus instalaciones, sin embargo el mal uso de estas plataformas genera perdida económicas a algunos usuarios, que intentan socializar con este tipo de sistemas, encontrándose frustrados y volver a los habitual de las colas largas y demoradas, que generan perdidas en tiempo y dinero.....

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI ☒

NO ☐

Argumente:

La SUNARP, cuanta con un plan anual de capacitación a su personal.

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

Si, si el reclamo va relacionado a una mala calificación o una interpretación ajena a las normas, teniendo para estos casos el usuario, poder plantear un recurso de apelación, pero este hecho no enerva el tiempo y acciones que el usuario tenía como propósito de su bien.





**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?  
En cierta manera, teniendo en cuenta que no son absolutas.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?  
Argumente:

En cierta manera, estos mecanismos son efectivos para brindar mejor seguridad jurídica como la ALERTA REGISTRAL O LA INMOVILIZACIÓN, sin embargo pueden ser vulnerados por actos ajenos, como la suplantación de identidad u otros actos externos que buscan desestabilizar el sistema.

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?  
Argumente:

No, porque el nacimiento del acto constitutivo se adquiere en las Notarías, Juzgados, etc, es donde se determina la voluntad de las personas naturales y jurídicas, siendo la SUNARP, quien a través de su inscripción le brinda la seguridad jurídica, pero no establece este último del derecho de propiedad, porque esta condición ya ha sido acreditada a través de la declaración en instrumento público, por tanto la comunicación entre estas dos instituciones no es muy relevante.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?  
Argumente:

1.- Tener un buen índice.



- 2.- Cumplir los plazos.
- 3.- La predictibilidad de las decisiones registrales.
- 4.- Calidad profesional en la calificación registral.
- 5.- Orientación apropiada a los ciudadanos.
- 6.- Tener un Catastro actualizado.

  
(Firma)





**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Mery Aspaño Guerra,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera



|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Mery Aspajo Guerra. [Firma] 02/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante Firma Fecha

Correo electrónico del participante: 950 835902

Pedro Miguel Castro Jorina [Firma] 02/07/2021  
Nombre del Investigador responsable Firma Fecha



Anexo 5



**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: HEINER LUIS MEDINA QUISPE

Institución: SUNARP

Cargo: Asistente

profesión: ABOGADO

Fecha: 11/06/2021

**Objetivo General**

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI ☒

NO ☐

Describa:

Transferencias (compraventa, donación, adjudicaciones), hipotecas, subdivisiones e independizaciones, etc

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

SI ☐

NO ☒



Argumente:

SUNARP no garantiza en su totalidad el derecho a la propiedad inscrita de los ciudadanos frente a tercero y Estado. Uno de los principios mal manejados es el terceros de buena fe.

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI

☒

NO

☐

El ciudadano de pie, pone su confianza total en la inscripción de su predio en SUNARP, sin embargo, como se ha visto en el tiempo que a pesar que SUNARP utiliza todos sus mecanismos para brindar seguridad jurídica se vulneró en todo sentido, ejemplo uno de ellos es el caso Orellana

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

La oficina registral de Moyobamba desde sus inicios tiene la única finalidad de brindar protección a su derecho de propiedad de las personas...que acude a ella y su importancia de dicha Oficina es muy relevante en el que se refleja la buena atención al ciudadano y la capacitación constante a sus trabajadores.

.....

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

Los mayores obstáculos para que inscriban en el registro de predios son los siguientes: Las superposiciones existentes entre los predios cuando se quiere subdividir, no se adjunta la totalidad de los requisitos que se requiere para cualquier acto, Escrituras Públicas que no cumplen con su formalidad de acuerdo con la ley del notariado, concordancia de la descripción del predio en sus documentos del usuario con lo inscrito en SUNARP.



6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI

☒

NO

☐

Detalle:

Primeramente la Oficina de Moyobamba pone todo su esfuerzo para brindarle una mejor atención a los usuarios respecto al costo y tramitación de su acto; sin embargo este no cumple a toda cabalidad con su finalidad, y para ejemplarizar uno de ellos es que en la actualidad los trámites se están realizando mediante vía Internet y hay muchos ciudadanos de pie que no manejan sobre ello, es ahí donde de vulnera su derecho a la accesibilidad ya que tampoco existe un área donde se enseñe sobre el mismo. ....

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI

☒

NO

☐

Argumente:

Si SUNARP a nivel nacional y local se ha preocupado por tener en constante capacitación a su personal, brindando talleres, cursos, congresos etc, sobre temas específicos de sus puestos ya que ello se ve reflejado en los trabajos que se desempeña cada uno. Además indicar que sobre dichas capacitaciones lo realiza con profesionales especialistas sobre la materia de SUNARP o de otras instituciones.

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

Todo reclamo justo realizado a SUNARP sobre su trámite, vulnera el derecho de la propiedad de los ciudadanos y uno de ellos es ejemplo la demora en sus plazo para la calificación de su título ya que con ello el usuario se encuentra



imposibilitado para realizar su trámite fuera de SUNARP, los errores materiales encontrados en los asientos también vulnera su derecho de la propiedad.

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?

En primer lugar en el sistema peruano, el ciudadano de pie no está en la obligación de llevar a inscribir a SUNARP su transferencia, sin embargo de realizarlo le da mayor seguridad jurídica frente a terceros, pero esto viendo en nuestra realidad se ha visto muchas veces vulnerado ejemplo en la suplantación de identidad, falsificación de documentos, etc.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

La estimación de mi persona sobre los mecanismos que realiza SUNARP para la seguridad jurídica de su derecho inscrito son del todo casi seguro y efectivos ejemplo tenemos Psi, acceso a RENIEC para huella, inmovilización de partida etc.

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

Argumente:





Si debe existir una comunicación coordinada y transparente entre dichas instituciones ya que ello mejorará y brindará una mayor seguridad en cuanto a los documentos expedidos por la Notaría y evitaremos la falsificación de documentos y fraude registral. Máxime si se tiene en cuenta que en la actualidad contamos con el PSI en que de manera coordinada pusieron al servicio de este sistema y así fortalecer la seguridad jurídica.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

Las posibles soluciones sería que la SUNARP tenga mayor acercamiento con todas las instituciones públicas y privadas, y así desarrollar un plan de trabajo con respecto a la seguridad jurídica, ejemplo implementando sistemas informáticos.

  
(Firma)



**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Heiner Luis Medina Quipe,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera





|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Heiner Luis Medina Queipe [Firma] 02/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante      Firma      Fecha

Correo electrónico del participante: helwmeq-92@hotmail.com

Pedro Leguía Castro iforina [Firma] 02/07/2021  
Nombre del Investigador responsable      Firma      Fecha



GUÍA DE ENTREVISTA

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: *Licda Elizabeth Acuña Quirós*

Institución: *Notaria José Wilian Romero Acuña*

Cargo: *Asistente* profesión *Abogada*

Fecha:

Objetivo General

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI ☐

NO ☐

Describe:

*Los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble son: la compra venta, la donación, la hipoteca, la permuta. ....*

2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

*Su fin a favor de la inscripción registral es eso, sin embargo garantizas que la propiedad una vez inscrita es absoluta y cierta con: Toda la seguridad jurídica es falsa.*



SI

☒

NO

☐

Argumente:

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI

☒

NO

☐

Si, existe una mala calificación, o una  
dilatoria al acceso en la inscripción.  
Considero que si.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

La importancia es brindar a la propiedad  
con la seguridad jurídica, que brinda  
que instalan a favor de los usuarios.

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos  
inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.

5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios  
inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

Los mas recurrentes por la determinación del  
bien (identificación), datos exactos de los  
interioristas en los actos, la declaración de  
autenticidad de los instrumentos.



6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI ☒

NO ☐

Detalle:

*El registro que se afan de utilizar todos sus sistema sta generando de resultados en la población generando con esto retrasos y dificultades en los servicios.*

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI ☒

NO ☐

Argumente:

*Al ser este una entidad publica se encuentra bajo la obligacion de capacitar a su personal.*

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

*Si, entendiendo que demuestra que la atención y servicios no es adecuado y por tanto afecta los intereses del administrado.*

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?



Si, porque su objeto es brindar esa  
condición al bien inscrito y por ende  
su campo jurídico por parte de este  
ende.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

Si, por que se han creado mecanismos  
mecanismos que son amigables y de fácil acceso como  
la alert registral, la inscripción en el libro

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

Argumente:

Si, porque quien concede la voluntad de los  
partes el notario pero quien se va  
publica es el registro.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

- Índice Actualizado
- Capacitación constante a los operadores registrales.
- Socializar el registro
- Catastro actualizado

(Firma)





**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.

Yo, Dr.(a) Lisha Elizabeth Mervelo Quiroz,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información  
se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera



|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Yisha Elizabeth Arevalo Quirós [Firma] 02/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante Firma Fecha

Correo electrónico del participante: 979260546

Pedro Miguel Castro Torina [Firma] 02/07/2021  
Nombre del Investigador responsable Firma Fecha



**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020".

Entrevistado: Elvia Soberón Paredes

Institución: Abogados & consultores Soberón SAC

Cargo Gerente General                      profesión Abogado

Fecha: 03 de Julio 2021

**Objetivo General**

Analizar los principales actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble que garantizan la seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020.

**Preguntas:**

1. Conoce Ud. ¿Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble?

SI

☒

NO

☐

Describa:

Los principales actos inscribibles que existe dentro del Registro de Propiedad inmueble esta: inscripción de compraventa

Embargos de propiedad inmueble

Bloqueo de partida de compraventa o hipotecas

Autorizaciones Judiciales de inmuebles

Contrato de arrendamiento





2. Cree Ud. ¿Qué SUNARP garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la Constitución Peruana en cuanto al Registro de propiedad inmueble?

SI

☐

NO

☒

Argumente:

No garantiza en su totalidad la seguridad jurídica que está reconocida en la constitución Política, porque es una persona jurídica que garantiza lo que está inscrito mas no los bienes no inscritos inmuebles o muebles.

3. Considera Ud. ¿Que la inapropiada seguridad jurídica registral está vulnerando del derecho de propiedad de los usuarios?

SI

☒

NO

☐

Si, porque existe en parte duplicidad de inscripciones y también a veces se generan inscripciones o asientos con documentos fraudulentos o falsos, hay duplicidad de Inscripciones a veces no es factible poder detectar por mala información emitida por dicha entidad, no existe una información para verificar los actos o contratos que tienen duplicidad.

4. ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en los Registros Públicos en Moyobamba?

La importancia de la protección de los Registros Públicos en Moyobamba, es que la ciudadanía o las personas sean naturales o jurídicas estén tomando conciencia que los bienes muebles o inmuebles se deben registrar para resguardar o salvaguardar su derecho de propietarios.

**Objetivos específicos 1**

Describir las observaciones recurrentes en los principales actos inscribibles en el Registro Público de Moyobamba.



5. ¿Cuáles estima Ud. que son los mayores obstáculos para que los usuarios inscriban su derecho de propiedad en los Registros Públicos de Moyobamba?

Argumente:

1 Que al presentar documentos de Inmatriculaciones sean observadas por no existir una georreferenciación correcta al ubicar dichos polígonos o existan superposiciones entre predios.

2 Que observan porque no existe una correlación de partidas del sistema de SIR con el sistema de SAR, teniendo encuentra que muchas veces es el mismo terreno y que por error no fue considerado al momento de la información que fue levantado por COFOPRI.

3. En las inscripciones a rectificaciones de área por error de cálculo cuando se dio la primera inscripción.

4. muchos obstáculos de inscripciones por cambio de Documento de Identidad de los contratantes.

6. Considera Ud. ¿Que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos de Moyobamba en muchos casos resulta dificultoso y, por lo tanto, este limita el acceso por parte de los usuarios con respecto a los costos y tramites que realizan?

SI

☒

NO

☐

Detalle:

Si, porque en cuanto a los costos es que las muchos que no se puede solicitar la información total de algunas partidas por ser de muy alto volumen o cantidad.

En cuanto a los tramites, es dificultoso por cuanto las calificaciones, están todas fuera de plazo y ocasionan un gasto para el usuario porque tiene que venir muchas veces de lejos y no encuentra sus tramites.

7. ¿Ud., cree que el personal de los Registros Públicos de Moyobamba está en constante capacitación para brindar una atención eficaz a los usuarios?

SI

☐

NO

☐



Argumente:

En algunas áreas no falta capacitarles, deben corregir su trato al usuario, falta muchas veces orientar al usuario para un correcto trámite

8. Estima Ud., ¿que la atención brindada a los usuarios con cuestión a los reclamos que realizan al registro público de Moyobamba, vulnera el derecho de propiedad?

Argumente:

El reclamo no vulnera el derecho a la propiedad, lo que ocasiona es un desgaste físico, emocional y económico al usuario.

**Objetivos específicos 2**

Reconocer los elementos de la seguridad jurídica, si son garantizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba.

9. En cuanto a la seguridad jurídica, cree Ud. ¿Que el Sistema Peruano mediante la entidad de SUNARP, acerca de las transferencias de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?

Yo, en mi punto de vista si creo que nos brinda parte de La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe registral, el valor de los asientos es que forman una constitución de publicidad e información para cada usuario.

10. ¿Cuál es su estimación sobre los mecanismos para hacer efectivo la seguridad jurídica registral? ¿cree Ud. ¿Que son del todo efectivos?

Argumente:

No, son todos efectivos, los mecanismos que brinda son de carácter informativo y nos brinda el conocimiento para verificar o solicitar orientación para no verse perjudicado con su bien, pero en la realidad por falta de conocimiento o por



no tener mucha información veces el mismo usuario no le toma importancia o conciencia de los avisos o alertas que brinda dicha Entidad.

- 11.Cuál es su estimación, ¿Debe existir una comunicación coordinada entre las Notarías y los Registros Públicos, para efectuar una mayor seguridad jurídica en los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?

Argumente:

Que debe seguir ampliando los servicios de presentación para dichas inscripciones que sean directamente ingresados por el sistema interconectados y así evitar el tráfico o fraude de la documentación y dar confianza a los usuarios que solicitan dicho servicio a ambas entidades.

12. De acuerdo a su perspectiva, frente a la problemática de la vulneración del derecho de propiedad, ¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones por la inapropiada seguridad jurídica que ofrece Registros Públicos?

Argumente:

Las posibles soluciones sería mayor información a la población, dar facilidad para los tramites de inscripciones, corregir las duplicidades de partidas.

Formar un polígono con la realidad física de los inmuebles.



Elvia Soberón Paredes  
ABOGADO  
Reg. C.A.S.M. N° 491



**CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS PARA  
PARTICIPANTES**

Estimado/a participante,

Le solicito su apoyo en la realización de una investigación conducida por mi persona, Pedro Migue Castro Marina (ORCID: 0000-0003-4267-0654); estudiante de la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo - Filial Moyobamba, asesorada por mi docente el Dr. Cabeza Molina, Luis Felipe. La investigación, denominada "La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020"

Me apersono ante usted a fin de que acceda a participar en esta entrevista, en la que se le solicitará responder diversas preguntas sobre el tema antes mencionado, lo que tomará aproximadamente entre 20 y 40 minutos. La información obtenida será únicamente utilizada para la elaboración de mi investigación.

Si tuviera alguna consulta sobre la investigación, puede formularla cuando lo estime conveniente, a fin de clarificarla oportunamente, al nro. 942865458.

Al concluir la investigación, si usted brinda su correo electrónico, le enviaré un informe ejecutivo con los resultados de la tesis a su correo electrónico.


Yo, Dr.(a) ..... Elvia Soberón H. Arede .....,  
doy mi consentimiento para participar en el estudio y autorizo que mi información  
se utilice en este estudio.

Asimismo, estoy de acuerdo que mi identidad sea tratada de manera

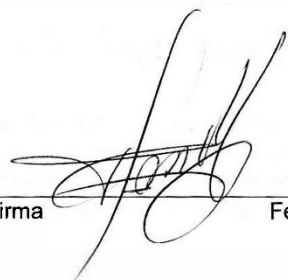


|  |  |
|--|--|
|  | <b>Declarada</b> , es decir, que en la tesis se hará referencia expresa de mi nombre.  |
|  | <b>Confidencial</b> , es decir, que en la tesis <b>no</b> se hará ninguna referencia expresa de mi nombre y la tesista utilizará un código de identificación o pseudónimo. |

Finalmente, entiendo que recibiré una copia de este protocolo de consentimiento informado.

Elvia Soberón Paredes  03/07/2021  
Nombre completo del (de la) participante Firma  
Elvia Soberón Paredes  
ABOGADO  
Reg. C.A.S.M. N° 491

Correo electrónico del participante:

Fector Manuel Castro Marino  03/07/2021  
Nombre del Investigador responsable Firma Fecha



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## Anexo 11: Carta a Institución



"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

Moyobamba, 02 de Julio del 2021.

### CARTA N° 028-2021-SUNARP-ZRIII/UADM-RRHH

Señor (a):  
**PEDRO MIGUEL CASTRO MARINA**  
[casmar\\_07@hotmail.com](mailto:casmar_07@hotmail.com)  
942865458

**Referencia : Carta N° 001-2021-UCV/PMCM**  
**Asunto : Denegación de solicitud**

Me dirijo a usted, con la finalidad de saludarle cordialmente y de acuerdo al documento de la referencia, usted solicita autorización y actuación de entrevista a colaboradores de calificación registral para recabar información para su investigación de tesis titulada "**La propiedad, y seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020**".

Al respecto, se comunica **que la Unidad Registral no autoriza** la realización de la actividad de entrevista personal para su investigación de tesis; por que el personal que realiza labor de calificación registral a la fecha tiene una elevada carga laboral debido al incremento de la demanda del servicio de inscripción, y con la finalidad de no recargar con labores extraordinarias al personal registral.

Sentimos no poder brindarle las facilidades solicitadas, y esperamos su gentil comprensión.

Es todo cuanto se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:  
GONZALES REGIS Sofia  
Eugenia FAU 20267073580 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 02/07/2021 15:52:55-0500